

Legende

Bauplanungsrechtliche zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl

Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Traufhöhe in m über NN (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk mit Oberkante Dachhaut)

Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Gebäudeoberkante in m über NN (Oberkante First)

Bauweise, Hausformen, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Private Verkehrsflächen mit Leitungsrecht zu Gunsten öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer, bzw. Nutzungsberechtigten der angrenzenden Flurstücke

Grünflächen

öffentliche Grünfläche mir der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung und Unterhaltung von großkronigen einheimischen Laubbäumen (Anzahl)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Leitungsrecht zu Gunsten öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger sowie zu Gunsten der Eigentümer, bzw. Nutzungsberechtigten der angrenzenden Flurstücke

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Sonstige Darstellungen

305,5 ü.NN. Höhenpunkt (geplant)

Höhenlinie

geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung

<u>∤3 ∤ 5 ∤</u> Vermaßung in m

1. Textliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden L\u00e4den, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht st\u00f6rende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse (Z), die Gebäudehöhe (H max) und die Traufhöhe (HT max) der baulichen Anlagen jeweils als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt.

1.2.1. Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird als Planeintrag (Nutzungsschablone) in Metern über Normalnull (m. ü. NN) festgesetzt.

Traufhöhe (HT max)

Als zulässige Traufhöhe gilt die Höhe des Punktes, der an der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite liegt.

Gebäudehöhe (H max)

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt die Höhe des höchsten Punktes der Dachhaut. Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m ist zulässig.

1.2.2. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt.

1.3. Bauweise, Hausformen

Es wird abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Die Länge der in Satz 2 bezeichneten Hausformen darf höchstens 20,00 m betragen.

1.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

1.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

Mit Garagen ist ein Abstand von min. 5,00 m zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

1.6. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohnung zulässig.

1.7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nicht überdachte PKW-Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,4 herzustellen.

1.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Vorhandene Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.

1.9. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB zur Herstellung und statischen Sicherung des Straßenkörpers notwendigen erforderlichen ober- und unterirdischen Stützbauwerke (bspw. Böschungen, Stützmauern, Aufschüttungen) und Abgrabungen sind auf einem 2,50 m breiten Streifen in Anschluss an die festgesetzten Verkehrsflächen zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform und -neigung

Zulässig sind Dächer mit geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 15° und maximal 45°.

Bei Pultdachgebäuden deren First parallel zum Hang ausgebildet wird, ist die untere Traufe talseitig anzuordnen.

2.2. Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO BW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

3. Hinweise

3.1. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeug, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

3.2. Entsorgungsrelevantes Bodenmaterial

Auf die Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) wird hingewiesen.

Aufgrund der Überschreitung der Werte der Verwaltungsvorschrift Boden durch einige im Geltungsbereich festgestellte Schwermetallkonzentrationen sind Eingriffe in den Untergrund durch ein in der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung versiertes Ing.-Büro zu begleiten. Anfallendes Aushubmaterial ist nach Durchführung einer Deklarationsanalyse in Abstimmung mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung/Beseitigung) zuzuführen. Verunreinigte Bodenpartien sind bis zur Klärung des Entsorgungswegs in Containern tagwasserdicht zwischen zu lagern.

3.3. Radonpräventionsmaßnahmen

nommen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebietes mit erhöhtem Potenzial an natürlich vorkommender Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft.

Es wurde ein Gutachten zur Radonbelastung in der Bodenluft für das Plangebiet erstellt. Für die Bebauung werden Radonpräventionsmaßnahmen entsprechend Radonvorsorgegebietsklasse II (RVK II) empfohlen.

Weitergehende Informationen können der Begründung zum Bebauungsplan ent-

Aufstellungsverfahren Aufstellung Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde be-(§ 2 Abs. 1 BauGB) schlossen am 11.02.2015 Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt am 20.06.2015 Frühzeitige Beteiligung Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 30.06.2015 (§ 3 Abs. 1 BauGB) bis 30.07.2015 Frühzeitige Beteiligung Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Beder Behörden und sons- lange, die durch die Planung berührt werden können. tigen Träger öffentlicher wurden zur Äußerung aufgefordert mit Schreiben vom 26.06.2015 bis 30.07.2015 (§ 4 Abs. 1 BauGB) Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief Öffentliche Auslegung Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen am 02.12.2015 (§ 3 Abs. 2 BauGB) Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde am 05.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.12.2015 bis 29.01.2016 Beteiligung der Behör- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Beden und sonstigen Trä- lange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufger öffentlicher Belange gefordert mit Schreiben vom 08.12.2015 (§ 4 Abs. 2 BauGB) Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief bis 29.01.2016 **Abwägung und Satzung** Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und (§ 1 Abs. 7 und § 10 Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behör-Abs. 3 BauGB, § 4 GemO) den und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen am 08.06.2016 gefasst (Abwägung) Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen

gez. Bernhard Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan und die Satzung über örtliche

Bauvorschriften sind unter Einhaltung der im Bauge-

setzbuch und in der Landesbauordnung vorgeschrie-

benen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplä-

nen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche

Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderats

Inkraftreten (§ 10 BauGB, § 4 GemO)

Ausfertigung

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt nO) gemacht am 02.07.2016
Damit sind der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten.

vom 04.07.2016

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben

20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) mit Wirkung vom

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom

20.09.2013

zu Stande gekommen.

Weinheim, 20.06.2016

24.10.2015

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit Wirkung vom

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg **(LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBI. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBI. S. 501) mit Wirkung vom 01.03.2015

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBI. 2016 S. 1) mit Wirkung vom 15.01.2016

Planunterlagen (§ 1 Abs. 2 PlanzV)

Dem Bebauungsplan liegt das Liegenschaftskataster zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu Grunde.

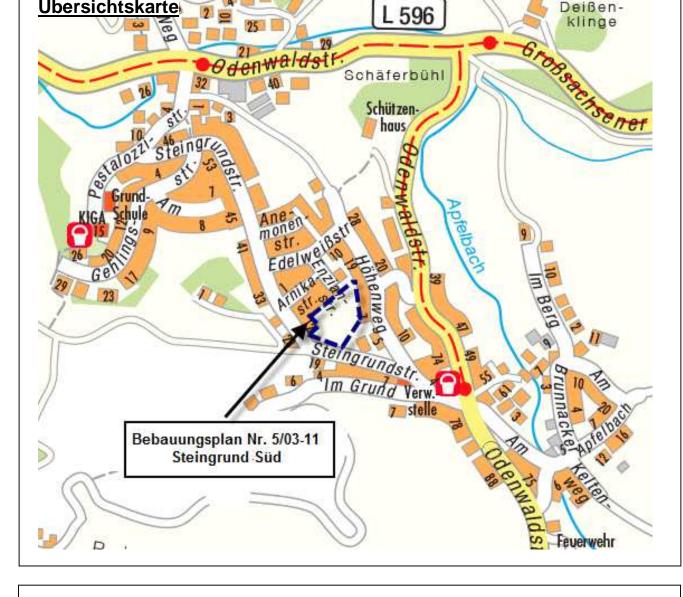
<u>gez. Meske</u> Stadtvermessungsoberrat

Planbearbeitung

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden
Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30
E-Mail: fischer@fischer-plan.de
Internet: www.fischer-plan.de

Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim SB: Höf

<u>gez. Marx</u> Stadtbaudirektor





Bebauungsplan Nr. 5/03-11 und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich "Steingrund Süd"

Stand: 12.05.2016 SD-NR: 066/16 Maßstab: 1 : 1.000