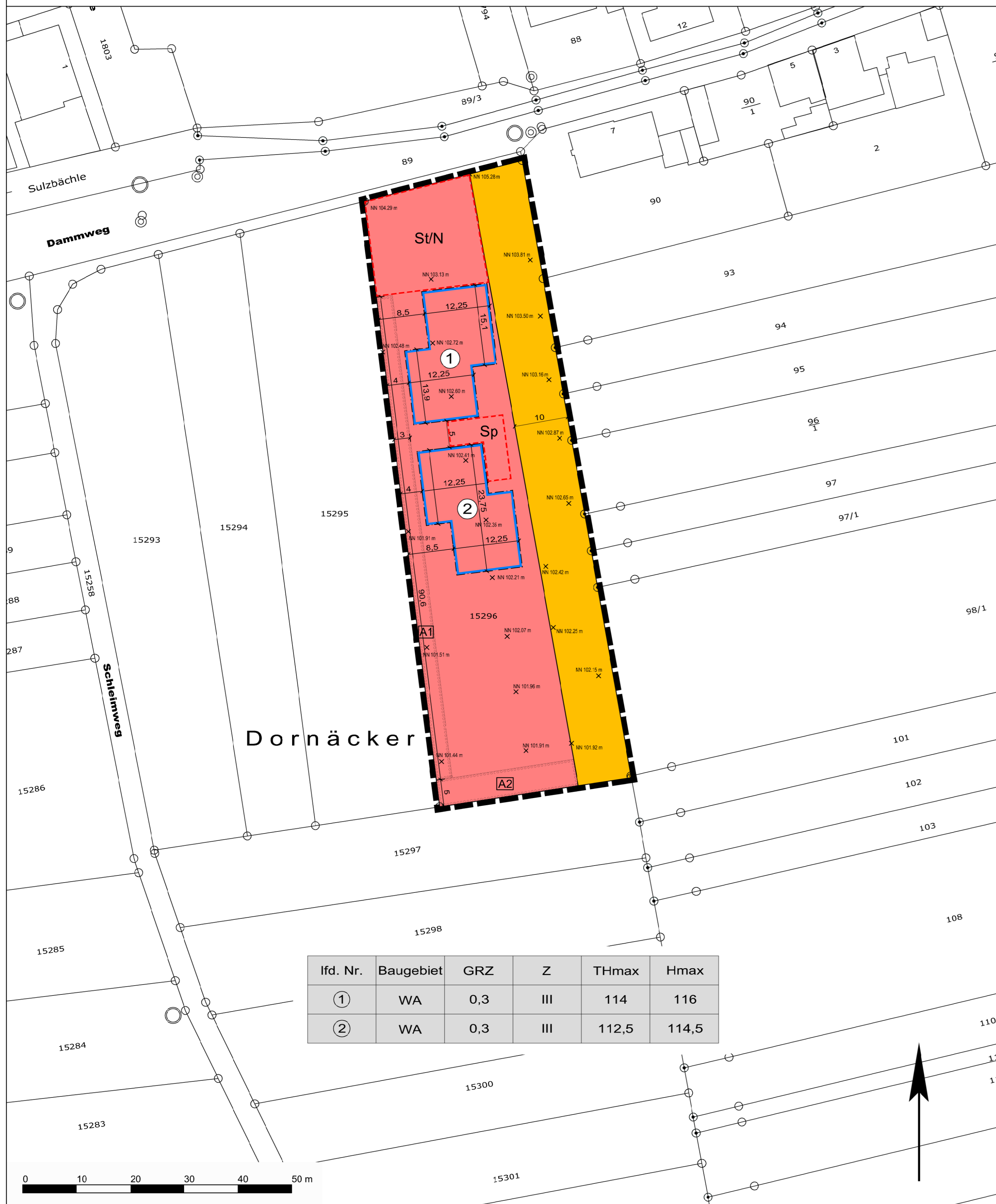


Bebauungsplan



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	Z	THmax	Hmax
①	WA	0,3	III	114	116
②	WA	0,3	III	112,5	114,5

Legende

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
 Z Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
 THmax max. zulässige Traufhöhe in m über NN
 Hmax max. zulässige Gebäudehöhe in m über NN

Bauweise, Hausformen, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsräume

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

A1 Lockere Hecke

A2 Geschlossene Hecke

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Stellplätze und sonstige Nebenanlagen

Sp Spielplatz

Hinweise

Vermaßung in m

Höhenpunkt (Bestand)

A Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1 Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

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

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen

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

Traufhöhe (THmax)

Als zulässige Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite oder der obere Abschluss der Wand.

Gebäudehöhe (Hmax)

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

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

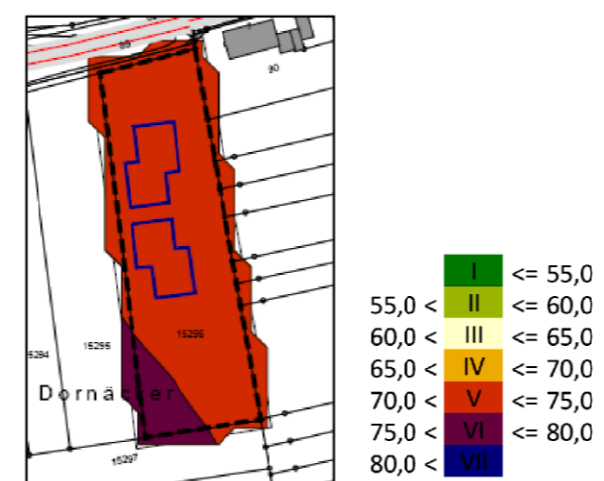
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von Schlafräumen müssen zum Schutz des Nachtschlafes die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenwänden nach der DIN 4109-1 (DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Juli 2016), Tabelle 7 gemäß Eintrag in der Themenkarte 1 für den Lärmpegelbereich V erfüllen.

Themenkarte 1

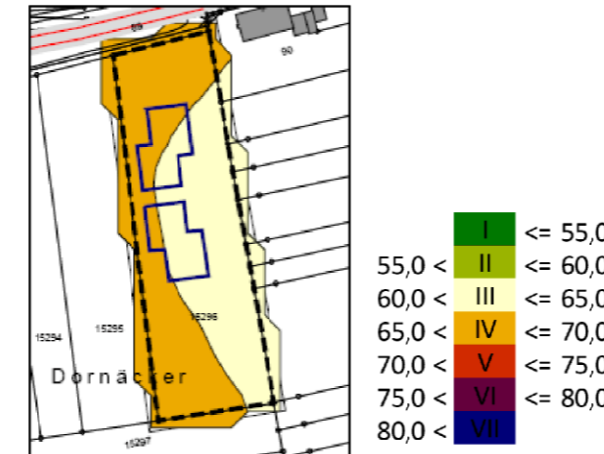
Maßgeblicher Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich nach DIN 4109 für Schlafräume



Die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenwänden nach der DIN 4109-1 (DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Juli 2016), Tabelle 7 gemäß Eintrag in der Themenkarte 2 für den Lärmpegelbereich III bzw. IV erfüllen.

Themenkarte 2

Maßgeblicher Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich nach DIN 4109 für schutzbedürftige Räume, die nicht zum Schlafen genutzt werden



Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche, z.B. durch Eigenabschirmung des Gebäudes vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109, in der zum Zeitpunkt der bauordnungsrechtlichen Antragstellung gültigen Fassung, ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

In Schlafräumen sind fensterunabhängige, schalldämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sicherstellen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grundstücksfreiflächen

Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Die Lage der zu pflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt.

A1 - lockere Hecke

Innerhalb der Fläche A1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine lockere Hecke aus Sträuchern und Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzdichte: mind. 1 Strauch je 5 m² Pflanzgebotfläche; 1 Baum je 80 m² Pflanzgebotfläche (vgl. Artenlisten). Die Pflanzlücken sind mit einer kräuterreichen Wiesenmischung aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen und extensiv zu pflegen.

A2 - geschlossene Hecke

Innerhalb der Fläche A2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Hecke aus Sträuchern und Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzdichte: mind. 1 Strauch je 2,5 m² Pflanzgebotfläche; 1 Baum je 75 m² Pflanzgebotfläche (vgl. Artenlisten).

B Hinweise

1. Artenlisten

Bäume:

Acer campestre Feldahorn
 Acer platanoides Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Betula pendula Hänge-Birke
 Carpinus betulus Hainbuche
 Fagus sylvatica Rotbuche
 Prunus avium Vogelkirsche
 Quercus petraea Traubeneiche
 Quercus robur Stieleiche
 Salix caprea Sal-Weide
 Salix cinerea Grau-Weide
 Sorbus torminalis Elsbeere
 Tilia cordata Winterlinde
 Tilia platyphyllos Sommerlinde
 Ulmus minor Feld-Ulme

Sträucher:

Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 Corylus avellana Hasel
 Crataegus laevigata Zweigfliger Weißdorn
 Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
 Euonymus europaeus* Gew. Pfaffenhütchen
 Fraxinus alnus* Faulbaum
 Ligustrum vulgare* Gemeiner Liguster
 Prunus spinosa Schlehe
 Rosa canina Hundsrose
 Rosa rubrosa Wein-Rose
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Viburnum opulus* Gew. Schneeball
 *) giftig

Obstbäume:

Brettscher
 Frankfurter Typ Hensbacher
 Rheinischer Bohnapfel
 Jakob Fischer
 Schöner aus Herrnhut
 Haukapfel
 Bolkenapfel
 Bitterfelder
 Mauzenapfel
 Kaiser Wilhelm
 Engelsberger

Birnbäume

Gelbets Butterbirne
 Bayerische Weinbirne
 Schweizer Wasserbirne
 Kirchensailer Mostbirne
 Paulbirne
 Kandler Birne
 Palmischbirne

Kirschbäume

Burlat
 Hedelfinger
 Regina
 Büttners rote Koorpelkirsche

Pflaumenbäume

Bühler Frühzwetsche
 The Czar Pflaume
 Graf Althans Reinecklaude
 Katinka Zwetschge
 Presenta Spätzwetschge

2. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, 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. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3. HQ extrem

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten befinden sich Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes innerhalb eines Bereichs, der im Falle eines extremen Hochwassers (HQ extrem) überflutet werden kann. Grundstückseigentümer sollen sich gegen Schäden am Gebäude, die durch eine Überflutung sowie durch auftretendes Druckwasser verursacht werden könnten, durch geeignete Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten sichern.

4. DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 5/1, Weinheim) eingesehen werden.

C Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachneigung

An Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° zulässig.

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 € geahndet werden.

Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 05.04.2017 am 08.04.2017
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen Die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekannt gemacht Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	am 05.04.2017 am 08.04.2017 vom 18.04.2017 bis 19.05.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	vom 13.04.2017 bis 19.05.2017
Abwägung und Satzung (§ 1 Abs. 7 und § 10 Abs. 3 BauGB, § 4 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung) Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen gemäß §§ 34 und 35 BauGB werden innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben.	am 12.07.2017 am 12.07.2017
Ausfertigung	Dieser Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind unter Einhaltung der im Baugesetzbuch und in der Landesbauordnung vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderats zu Stände gekommen. Weinheim, 25.07.2017	
Inkrafttreten (§ 10 BauGB, § 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht Damit sind der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten. Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen gemäß §§ 34 und 35 BauGB sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben	am 05.08.2017 Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057). Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057). Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057). Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416), zuletzt geändert durch Art. 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103). Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 696), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100).
Planunterlagen (§ 1 Abs. 2 PlanZV)	Dem Bebauungsplan liegt das Liegenschaftskataster zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu Grunde. gez. Mesko Stadvermessungsberrat
Planbearbeitung	Amt für Stadterwicklung der Stadt Weinheim SB AB CAD AB gez. Marx Stadtbauordnungsamt





Bebauungsplan Nr. 3/04-16 und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich "Südlich Schleimweg"

Ersetzt und Aufhebung des vorherigen Bebauungsplanes Nr. 3/01-15 für den Bereich "Gemeinschaftsunterkunft südlich Schleimweg"

Satzung

Stand: 30.05.2017 **SD-Nr.: 073/17**

Maßstab: 1 : 500