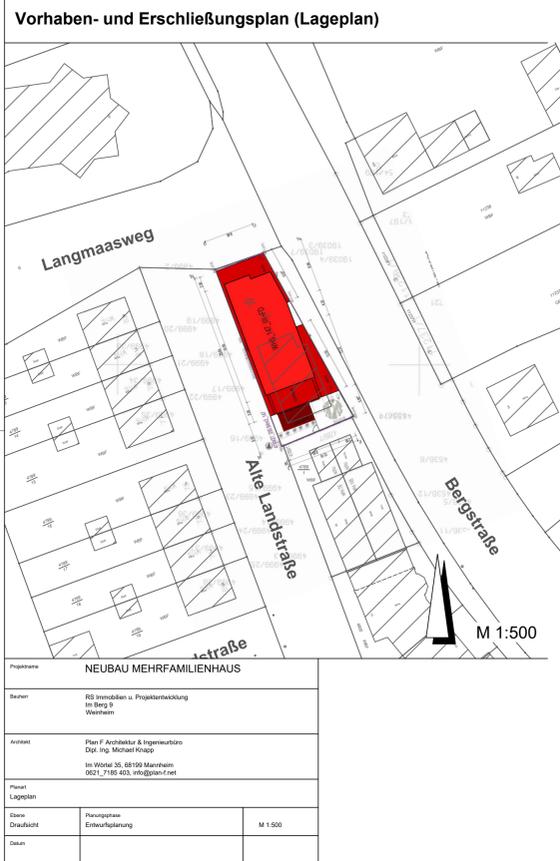




### Legende

|                                                                                            |                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung                                                                  |                                                                          |
| <span style="background-color: red; color: white; padding: 2px;">WA</span>                 | Allgemeines Wohngebiet                                                   |
| Maß der baulichen Nutzung                                                                  |                                                                          |
| 0,8                                                                                        | Grundflächenzahl als Höchstmaß                                           |
| GHmax                                                                                      | Gebäudehöhe als Höchstmaß                                                |
| II-III                                                                                     | Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß                        |
| Überbaubare Grundstücksflächen                                                             |                                                                          |
| <span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span>                               | Baugrenze                                                                |
| Stellplätze und Carports                                                                   |                                                                          |
| <span style="border: 1px dashed red; padding: 2px;">Cp/St</span>                           | Flächen für Carports und Stellplätze                                     |
| Anpflanzen von Bäumen                                                                      |                                                                          |
| <span style="color: green;">●</span>                                                       | zu pflanzender Baum                                                      |
| Sonstige Planzeichen                                                                       |                                                                          |
| <span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> | Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs                               |
| Örtliche Bauvorschriften                                                                   |                                                                          |
| <10°                                                                                       | Dachneigung                                                              |
| Nachrichtliche Übernahmen                                                                  |                                                                          |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>                              | Prüffall gem. § 2 DsSchG „Römerstraße“ (Listen Nr. 4, ADAB ID 101635700) |



### Vorhaben- und Erschließungsplan (Ansichten Ost, West und Nord)

|                                                                      |                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projektname: NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS                                 |                                                                                                                                    |
| Beauftragter: RS Immobilien u. Projektentwicklung im Berg 3 Weinheim | Architekt: Plan F Architektur & Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Michael Knopp Im Winkel 35, 68199 Mannheim 0621_7185 403, info@plan-f.net |
| Planart: Lageplan                                                    | Planart: Ansichten                                                                                                                 |
| Datum: Entwurfsplanung                                               | Datum: ohne Maßstab                                                                                                                |
| Maßstab: M 1:500                                                     |                                                                                                                                    |

### Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

- A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1 Bedingte Festsetzung**  
Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- 2 Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**  
Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
  - Anlagen für Verwaltungen,
- Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- 3 Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)**  
Die festgesetzte GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.
- 3.2 Höhe baulicher Anlagen**  
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag in Metern über Normalnull (m. ü. NN) festgesetzt. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich der obere Bezugspunkt jeweils am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika. Bei Dächern ohne Attika befindet sich der obere Bezugspunkt am höchsten Punkt des Daches.
- 3.3 Stellplätze und Carports**  
Nicht überdachte Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Fläche für Carports und Stellplätze zulässig. Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- 3.5 Dachbegrünung**  
Alle Dächer mit einem Neigungswinkel von bis zu 10° sind dauerhaft extensiv zu begrünen und mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm zu versehen. Die extensive Dachbegrünung ist mit einer niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräser-/Kräutermischung für Dachflächen vorzunehmen, der zusätzlich Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung beizugeben sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von bis zu 20 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

### Themenkarte 1: Außenlärmpegel nach DIN 4109-01 u. -02: 2018-01 (Verkehrslärm)



### Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

- 5.2 Anpflanzen von Bäumen**  
Auf dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (vgl. Pflanzempfehlung – Hinweis B.2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort kann bis zu 2,0 m verschoben werden. Als Mindestqualität für anzupflanzende Bäume gilt: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.
- 5.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**  
Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind insektenfreundlich eingehaute Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000 K (warmweiß) zu verwenden.
- 6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
- 6.1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm**  
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Themenkarte 1 dargestellt.
- Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.
- Soweit in relevantem Umfang Gewerbe- bzw. Anlagenlärm auf schutzwürdige Nutzungen einwirkt, ist dieser zusätzlich bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels sowie der Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zu berücksichtigen.
- Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 (DIN 4109-2: 2018-01) nachzuweisen.
- Siehe Themenkarte 1 mit Außenlärmpegel**  
(Quelle: WSU & Partner GmbH, Planungsbüro für Umwelt, Städtebau und Architektur)
- 6.2 Schalldämmte Lüftungseinrichtungen**  
Schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, sind bautechnisch (z.B. durch fensterunabhängige, schalldämmte Lüftungen) so auszustatten, dass die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sichergestellt wird. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel einen Wert von 45 dB(A) einhält.
- 6.3 Außenwohnbereiche**  
An der Ost- und Nordfassade sind Außenwohnbereiche, wie z. B. Balkone, Terrassen, und Wohngärten von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) nicht zulässig.
- Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. bauliche Schließung der Außenwohnbereiche an den kritischen Fassaden, (teil-)verglaste Vorbauten, massive Brüstungen etc., sichergestellt wird, dass maximal ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) am Tag erreicht wird.

### Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

- B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 1. Prüffall gem. § 2 DsSchG „Römerstraße“**  
Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Teile des Prüffalles „Römerstraße“ (Listen Nr. 4, ADAB ID 101635700) gemäß § 2 DsSchG.
- C HINWEISE**
- 1 Rechtsvorschriften**  
DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, können in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 5/1, Weinheim) eingesehen werden. Diese DIN-Normen werden zudem im Rathaus Weinheim, Obertorstraße 9, im Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Eingang F, zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
- 2 Pflanzempfehlung**
- Bäume**  
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 bis 16 cm, mit Ballen
- |                                                      |                              |
|------------------------------------------------------|------------------------------|
| <i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'                      | Feldahorn                    |
| <i>Acer platanoides</i> 'Cleveland' <sup>1</sup>     | Spitzahorn                   |
| <i>Acer platanoides</i> 'Columnare' <sup>1</sup>     | Säulenhorn                   |
| <i>Acer platanoides</i> 'Emerald Queen' <sup>1</sup> | kegelförmiger Spitzahorn     |
| <i>Acer platanoides</i> 'Summershade'                | Spitzahorn                   |
| <i>Prunus avium</i> 'Plena' <sup>1</sup>             | Gefülltblühende Vogelkirsche |
| <i>Sorbus aria</i> 'Majestica'                       | Schirm-Mehlbeere             |
| <i>Tilia cordata</i> 'Rancho'                        | Winterlinde                  |
| <i>Tilia cordata</i> 'Greenspire' <sup>1</sup>       | Winterlinde                  |
- Sträucher**
- |                                        |                             |
|----------------------------------------|-----------------------------|
| <i>Cornus mas</i>                      | Kornellkirsche              |
| <i>Cornus sanguinea</i> <sup>2</sup>   | Echter Hartrieigel          |
| <i>Corylus avellana</i>                | Haselnuss                   |
| <i>Crataegus laevigata</i>             | Zweiggriffliger Weißdorn    |
| <i>Crataegus monogyna</i>              | Eingriffliger Weißdorn      |
| <i>Euonymus europaeus</i> <sup>2</sup> | Pfaffenhütchen              |
| <i>Frangula alnus</i> <sup>2</sup>     | Faulbaum                    |
| <i>Ligustrum vulgare</i> <sup>2</sup>  | Rainweide                   |
| <i>Malus silvestris</i>                | Wildapfel                   |
| <i>Prunus padus</i>                    | Frühblühende Traubenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i>                  | Schlehe                     |
| <i>Rhamnus cathartica</i> <sup>2</sup> | Kreuzdorn                   |
| <i>Rosa canina</i>                     | Hundsrose                   |
| <i>Rosa rubiginosa</i>                 | Weinrose                    |
| <i>Salix caprea</i>                    | Salweide                    |
| <i>Salix cinerea</i>                   | Grauweide                   |
| <i>Salix purpurea</i>                  | Purpurweide                 |
| <i>Salix triandra</i>                  | Mandelweide                 |
| <i>Salix viminalis</i>                 | Korbweide                   |
| <i>Sambucus nigra</i>                  | Schwarzer Holunder          |
| <i>Viburnum opulus</i>                 | Gemeiner Schneeball         |
- Bodendecker:**
- |                                          |                                 |
|------------------------------------------|---------------------------------|
| <i>Hedera helix</i> <sup>2</sup>         | Efeu                            |
| <i>Salix repens</i> var. <i>argentea</i> | Kriechweide                     |
| <i>Vinca minor</i>                       | Immergrün                       |
| Flächenrosen                             | krankheitsresistente ADR-Sorten |
- <sup>1) stadtklimafest, hitze- und trockenheitsverträglich</sup>  
<sup>2) giftig</sup>

### Verfahren

|                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                             |                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Aufstellung</b> (§ 2 Abs. 1 BauGB)                                                                    | Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen                                                                                                                                                                                                        | am 07.07.2021                 |
|                                                                                                          | Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht                                                                                                                                                                                                  | am 19.03.2022                 |
| <b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (§ 3 Abs. 1 BauGB)                                     | Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit                                                                                                                                                                                         | vom 29.03.2022 bis 08.05.2022 |
| <b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> (§ 4 Abs. 1 BauGB) | Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden zur Äußerung aufgefordert mit Schreiben                                                                                                         | vom 29.03.2022 bis 06.05.2022 |
| <b>Öffentliche Auslegung des Entwurfes</b> (§ 3 Abs. 2 BauGB)                                            | Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen                                                                                                                   | am 22.06.2022                 |
|                                                                                                          | Die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht                                                                                                                              | am 25.06.2022                 |
|                                                                                                          | Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit                                                                                                                                                                                                              | vom 05.07.2022 bis 12.08.2022 |
| <b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> (§ 4 Abs. 2 BauGB)             | Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben                                                                                                                                     | vom 05.07.2022 bis 12.08.2022 |
|                                                                                                          | Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief                                                                                                                                                                                                                | bis 12.08.2022                |
| <b>Abwägung und Satzung</b> (§ 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) | am 19.10.2022                 |
|                                                                                                          | Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen                                                                                                                                                    | am 19.10.2022                 |

### Verfahren (Fortsetzung)

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                               |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ausfertigung</b>                         | Diese BebauungsplankundlissatzungsbefürlicheBauvorschriften sind unter Einhaltung der BaugesetzbuchurdrdeLandesbauordnung vorgezeichneten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und Aufstellung von Satzungen beauftragt. Die Bauvorschriften werden im Willkür des Gemeinderats zu Stande gekommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Weinheim, 20.10.2022                                                          |
|                                             | gez. Just (Just) Oberbürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                               |
| <b>Inkrafttreten</b> (§ 10 BauGB, § 4 GemO) | Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Damit sind der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | am 22.10.2022                                                                 |
|                                             | Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | vom / keine Stellungnahmen                                                    |
| <b>Rechtsgrundlagen</b>                     | Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353).<br>Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).<br>Planungsverordnung (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).<br>Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5.03.2010 (GBl. S. 357, 358, 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).<br>Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) |                                                                               |
| <b>Planunterlagen</b>                       | Dem Bebauungsplan liegt das Liegenschaftskataster zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu Grunde (§ 1 Abs. 2 PlanZV)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                               |
|                                             | gez. Fröhlich Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsamt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                               |
| <b>Planbearbeitung</b>                      | STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG<br>Dipl.-Ing. Heiner Jähde<br>Rolfend Katerberg<br>Dipl.-Ing. Heiner Bode<br>Dipl.-Ing. Walter Ruppert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | SB: Rie/BI CAD: Lau/Bey<br>BBP<br>Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim |
|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | SB: MH                                                                        |
|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | gez. Marx (Marx) Stadtbaureferent                                             |



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/01-21 und örtliche Bauvorschriften für den Bereich "Bergstraße 147"**

**Stand: 12.09.2022**