



WA/2Wo	
0,35	II
o	E

Planungsrechtliche Festsetzungen	
	Allgemeines Wohngebiet
Nutzungsstablonen	
	Art der baulichen Nutzung
	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Bauweise: offen
	Hausform: nur Einzelhäuser zulässig
	Maximal zulässige Wandhöhe
	Baugrenze
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
	Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
	Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften
Hinweise	
	Höhenpunkt in m über NN
	Bemaßung in m
	Gebäudebestand laut Kataster

A - Textliche Festsetzungen	
1. Allgemeines Wohngebiet	
1.1 Zweckbestimmung	Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
1.2 Allgemein zulässig sind:	<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:	<ul style="list-style-type: none"> Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen.
2. Maß der baulichen Nutzung	
2.1	Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse sowie über die Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe) als Höchstgrenze in m über Normalnull (m ü NN) gemäß Planeintrag festgesetzt.
2.2 Maximal zulässige Wandhöhe (WH)	Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.
2.3 Staffelgeschosse und Dachaufbauten	Staffelgeschosse sind zulässig, wenn sie von der westlichen Gebäudeaußenkante mindestens um die Höhe des Staffelgeschosses zurückversetzt sind, im Osten muss der Rücksprung mindestens 1 m betragen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen dürfen durch Staffelgeschosse und sonstige Aufbauten um höchstens 3,5 m überschritten werden.

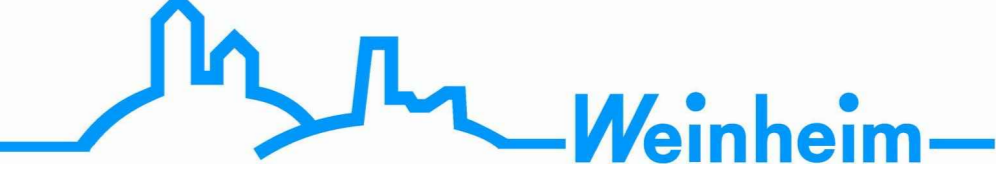
A - Textliche Festsetzungen		
3. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen, i.S.d. § 14 BauNVO, sofern sie Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 LBO BW sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.	
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
4.1 Anpflanzungen	Je angefangene 250 m ² Grundstücksflächen sind ein standortgerechter, heimischer Baum oder Obstbaum-Hochstamm (3 mal verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm, Stammbüsche sind zulässig) und je angefangene 100 m ² Grundstücksfläche drei standortgerechte, verpflanzte Sträucher mit mind. 4 Trieben, Höhe mind. 60-100 cm (vgl. Pflanzempfehlung - Hinweis B 1) nachzuweisen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Ausgefällene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.	
4.2 Dachbegrünung	Mindestens 60 % der Dachflächen der Flachdächer und flach geneigten Dächer sind extensiv mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen (vgl. Pflanzempfehlung - Hinweis B1) und dauerhaft zu unterhalten, wobei die Stärke des Vegetationssubstrats mindestens 8 cm betragen muss. Hiervon abweichend können maximal 25 % der zu begrünenden Dachflächen durch Anlagen zur Nutzung und/oder Gewinnung regenerativer Energien eingenommen werden.	
4.3 Flächenbefestigungen	Flächenbefestigungen außer Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem Abflussbeiwert von max. 0,4 herzustellen.	
5. Immissionsschutz	Zum Schutz gegen Außenlärm der Aufenthaltsräume ist unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen für Gebäude nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung in den Lärmpegelbereichen II bis IV gemäß Ziffer 5 und der Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, Ausgabe Nov. 1999) erfüllt werden. Die Lärmpegelbereiche ergeben sich durch den Planeintrag. Abweichungen von den Lärmpegelbereichen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch andere Maßnahmen (z.B. Abschirmung durch Gebäude) eine geringere Luftschalldämmung erforderlich ist.	

B - Hinweise	
1. Pflanzliste	<p>Bäume: Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>), Berahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Hängebirke (<i>Betula pendula</i>), Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>), Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>), Feldulme (<i>Ulmus minor</i>)</p> <p>Obstbäume: regionaltypische Sorten hochstämmiger Obstbäume</p> <p>Sträucher: Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Zweigriffliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>), Eingriffliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>), Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>), Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>), Hundsrose (<i>Rosa canina</i>), Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Gewöhnliche Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)</p> <p>Dachbegrünung: Steinquengel (<i>Calamintha nepeta nepeta</i>), Filziges Hornkraut (<i>Cerastium tomentosum</i>), Storchschnabel (<i>Geranium</i> in Arten und Sorten), Johanniskraut (<i>Hypericum polyphyllum</i>), Majoran (<i>Origanum vulgare</i>), Mauerpfeffer (<i>Sedum</i> in Sorten), Thymian (<i>Thymus serpyllum</i> in Sorten), Segge (<i>Carex montana</i>), Schafschwingel (<i>Festuca ovina</i>), Blauschwingel (<i>Festuca cinerea</i>)</p>
2. Einsichtnahme in 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).
3. Denkmalpflege	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.
4. Organoleptische Auffälligkeiten	Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

C - Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)	
1. Dachform	Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.
2. Einfriedungen	Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 130 cm über Straßenhöhe nicht überschreiten.
3. Stellplatzverpflichtung	Je Wohnung mit zwei oder mehr Zimmern sind zwei Pkw-Stellplätze zu errichten.
4. Anlage zum Sammeln und Verwerten von Niederschlagswasser	Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücke in Speicherezisternen zu sammeln. Es ist ein Speichervolumen von mindestens 1,20 m ³ pro 100 m ² Grundstücksfläche vorzusehen. Standort und Größe der Zisternen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Der Speichernotüberlauf ist auf 0,5 l/s maximaler Regelabfluss gedrosselt.
5. 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.

Aufstellungsverfahren		
Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen	am 12.03.2014
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 12.04.2014
	Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde beschlossen	am 12.03.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom 22.04.2014 bis 22.05.2014
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden zur Äußerung aufgefordert mit Schreiben	vom 17.04.2014
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis 22.05.2014
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am 07.01.2015
	Die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 17.01.2015
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 27.01.2015 bis 27.02.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom 21.01.2015
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis 27.02.2015
Abwägung und Satzung (§ 1 (7) und § 10 (3) BauGB, § 4 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und die 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 17.06.2015
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am 17.06.2015
	Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen gemäß §§ 34 oder 35 BauGB werden damit innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben.	
Ausfertigung	Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörigen örtlichen Bauvorschriften sind unter Einhaltung der im Baugesetzbuch und in der Landesbauordnung vorge-schriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Auf-stellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderats zu Stande gekommen.	
	Weinheim, 30.06.2015	
gez. Bernhard..... (Bernhard) Oberbürgermeister	
Inkrafttreten (§ 10 BauGB, § 4 GO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht Damit sind der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten.	am 25.07.2015
	Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben	vom 27.07.2015
Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1749) mit Wirkung vom 26.11.2014 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit Wirkung vom 20.09.2013 Planzeichnerverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) mit Wirkung vom 20.04.2013	
Katasterunterlagen (§ 1 (2) PlanzV)	Die Kartengrundlage stimmt mit der Katasterunterlage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses überein.	
gez. Meske..... (Meske) Stadtvermessungsoberrat	
Planbearbeitung	Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim	SB/CAD: AB
gez. Marx..... (Marx) Stadtbaudirektor	





Bebauungsplan Nr. 7/07-98-c
und Örtliche Bauvorschriften

für den Bereich Maßstab: 1:500

"Östlich Am Steinbrunnen"

Ersetzung und Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 707 A für den Bereich "Hohensachsen West II" innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Stand: 22.05.2015 **SD-Nr.: 072/15**