



Bebauungsplan Nr. **2/03-06**

und

Satzung über örtliche Bauvorschriften
für den Bereich "**Lützelsachsen - Ebene**"

TEIL 2

Textteil

SD - Nr. GR/026/09

Maßstab: 1: 1.000

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 Gemeinderates zustande gekommen.

Weinheim, 06.04.2009

gez. Bernhard
Oberbürgermeister

Datei: 2-03-06aus090408 Textte

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4, 8 BauNVO)

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

A.1.2 Gewerbegebiet und Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E) gem. § 8 BauNVO

Allgemein zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche < 800 m²,
- Lagerhäuser,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die genannten Nutzungen nur zulässig, sofern sie nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zulässig wären.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sofern die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume auf der Westseite, der B 3 abgewandten Seite, errichtet werden.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

- Lagerplätze,
- Speditionen,
- Vergnügungsstätten.

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO, § 21 a Abs. 2 BauNVO)

A.2.1 Grundflächenzahl

In den *allgemeinen Wohngebieten* WA 2 und WA 4 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,05 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, zugelassen werden.

In den *allgemeinen Wohngebieten* darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden, wenn die über die GRZ 0,4 (bei WA 2 und WA 4 GRZ 0,45) hinausgehenden Flächen nicht versiegelt, sondern wasser-durchlässig befestigt (Bodenflächen) oder extensiv begrünt (Dachflächen) sind.

Werden Stellplätze, Carports und Garagen auf anderen Flächen als den privaten Baugrundstücken errichtet, so sind diese Flächen anteilig zur privaten Grundstücksfläche hinzuzurechnen und bei der Ermittlung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen.

In den *Gewerbegebieten* darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, wenn die über die GRZ 0,6 hinausgehenden Flächen nicht versiegelt, sondern wasserdurchlässig befestigt (Bodenflächen) oder extensiv begrünt (Dachflächen) sind.

A.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe (TH) in den *allgemeinen Wohngebieten* wird auf das in der Planzeichnung festgesetzte Maß als Maximalhöhe beschränkt.

Beim Pultdach gilt die niedrigere Höhe als Traufhöhe. Im WA 2 darf bei Ausführung eines Pultdachs mit einer Dachneigung von 10° die maximale Traufhöhe um 1,65 m überschritten werden. Die Traufhöhe wird von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und / oder Stützen.

Höhenbezugspunkt ist die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher liegende Bezugspunkt maßgeblich.

Die Gebäudehöhe (H) in den *Gewerbegebieten* wird auf das in der Planzeichnung festgesetzte Maß als Maximalhöhe beschränkt. Die festgesetzte Maximalhöhe darf durch Fassadenteile oder technische Bauteile um bis zu 1,0 m überschritten werden. Für auf dem Dach installierte Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen ist eine Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhe bis zu 2,0 m um ihre eigene Höhe vom aufgehenden Mauerwerk zurückversetzt zulässig. Diese Anlagen sind in der Straßenansicht geeignet zu verkleiden.

Eingeschossige Gebäude (Hallen) dürfen eine Höhe von 6,0 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise dürfen eingeschossige Gebäude mit verglasten Fassaden mit einem Glasanteil von über 50 % (umlaufend) eine Höhe von 10,5 m nicht überschreiten.

Höhenbezugspunkt im GE südlich der Planstraße A ist ausschließlich die Hinterkante der Planstraße B jeweils in Grundstücksmitte.

Davon abweichend gilt für Gebäude oder Teile von Gebäuden, die in südlicher Richtung weiter als 30 m entfernt vom südlichen Scheitelpunkt des Wendehammers liegen als Bezugshöhe die durchschnittliche Geländehöhe von 104,50 m Ü.NN.

Höhenbezugspunkt im GE nördlich der Planstraße A ist die Hinterkante der Planstraße A jeweils in Grundstücksmitte.

A.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

A.3.1 Für die Teile des *Gewerbegebietes*, für die der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise mit der Bezeichnung „a“ festsetzt, gelten folgende Bindungen:

- Die Länge der Gebäude darf 70 m (parallel gemessen zur straßenseitigen Baugrenze) nicht überschreiten.
- Eingeschossige Gebäude (Hallen) dürfen eine Länge von 30,0 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise dürfen eingeschossige Gebäude mit verglasten Fassaden mit einem Glasanteil von über 50 % (umlaufend) eine Länge von 70 m nicht überschreiten.

A.3.2 Für die Teile des *allgemeinen Wohngebietes*, für die der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise mit der Bezeichnung „a“ festsetzt (WA₁Platz), gilt folgende Bindung:

- Die Gebäude dürfen, sofern die Baugrenze dies zulässt, zweiseitig als Grenzbebauung errichtet werden.
- Zulässig sind Einzelhäuser.

A.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A.4.1 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes sind Doppelhäuser und Hausgruppen so zu errichten, dass ihre Längsachse parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist (traufständiges Gebäude). Grenzt das Baugrundstück nicht direkt an eine Straßenverkehrsfläche an, sondern wird über einen privaten Stichweg erschlossen, sind die Doppelhäuser und Hausgruppen so zu errichten, dass ihre Längsachse parallel zur Achse des privaten Stichweges ausgerichtet ist, soweit sie nicht in den allgemeinen Wohngebieten WA 2c und WA 3b liegen.

A.4.2 Wird das Doppelhaus oder die Hausgruppe mit einem Pultdach errichtet, ist die niedrigere Wand nach Nord bzw. Nordost zu orientieren.

A.4.3 Von der zwingend festgesetzten Gebäudestellung für Reihen- und Doppelhäuser (Textliche Festsetzung A 4.1) sowie der zwingend festgesetzten Gebäudeorientierung bei Gebäuden mit Pultdach (Textliche Festsetzung A 4.2) kann eine Ausnahme erteilt und eine abweichende Gebäudestellung und/ oder eine abweichende Gebäudeorientierung zugelassen werden, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird, (bei Hausgruppen die gesamte Hausgruppe) dieselbe Gebäudestellung und bei Gebäuden mit Pultdach dieselbe Gebäudeorientierung zur Ausführung kommt.

A.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

- A.5.1 Garagen (gem. § 12 BauNVO), überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports sind auch in den dafür vorgesehenen Flächen (Flächen für Garagen und Carports) zulässig. Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zu der ihnen vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern sie nicht integraler Bestandteil des Wohngebäudes sind oder gemäß Planzeichnung näher an die Straßenbegrenzungslinie herangebaut werden dürfen. Nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen für die Versorgung, Abwasserbeseitigung und fernmeldetechnische Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze auf den Grundstücken mit Hausgruppen dürfen mit ihrer Vorderkante nicht weiter als 6,0 m von der ihnen vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie entfernt liegen.
- A.5.2 In dem *allgemeinen Wohngebiet WA 1* sind Stellplätze und Garagen, ausgenommen Behindertenstellplätze, nur in Tiefgaragen (unterirdische Garagengeschosse) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern die erforderliche Stellplatzanzahl (s. Örtliche Bauvorschriften B.9) 8 Stellplätze pro Grundstück überschreitet.
- A.5.3 An Garagen, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, dürfen keine Bauteile wie z.B. Dachüberbauten, Garagentore etc. in den öffentlichen Straßenraum reichen.

A.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A.6.1 Straßenquerschnitte

Folgende Straßenquerschnitte sind vorgesehen (s. auch Anlage 2 der Begründung):

B 3/Hammelbäcker Straße:	Ausbau zu einem vierarmigen Knoten,
Bachwiesenstraße:	Beibehaltung des bestehenden Ausbaus,
Schaffnereiweg:	Kreuzung B3: Ausbau zu einem vierarmigen Knoten, Beibehaltung des bestehenden Ausbaus,
Frohndackerweg	Ergänzung im Norden: Mischverkehrsfläche, RQ 6 m
Planstraße A:	Beibehaltung des bestehenden Straßenquerschnitts, Regelquerschnitt (RQ) 11,50 m; Fahrbahn, beidseitiger Gehweg, Park- und Pflanzstreifen im Norden,
Planstraße E	Mündungsbereich B3 vierspurig, RQ 11,50 m; Fahrbahn, beidseitiger Gehweg, Park- und Pflanzstreifen im Norden,
Planstraße B:	RQ 8,50 m; Fahrbahn, einseitiger Gehweg,
Planstraße C, D, F, G, H:	RQ 6 m; Mischverkehrsfläche.
Stichstraße:	RQ 4,75 m; Mischverkehrsfläche.

Die konkrete Abmessung der jeweiligen Straßenquerschnitte ergibt sich aus der Erschließungsplanung.

A.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A.7.1 Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind Wegverbindungen anzulegen, die die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen miteinander verbinden.

Die in den Grünflächen vorgesehenen Parkanlagen dienen ebenso wie die dort vorgesehenen Versickerungsflächen auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. Zu den hierzu erforderlichen gründerischen Vorgaben wird auf die textliche Festsetzung A.8.8 verwiesen.

An bereits anderweitig erschlossenen Grundstücken wird keine weitere Ein- und Ausfahrt zugelassen und zur Gestaltung des Straßenraumes sowie zur Geschwindigkeitsregulierung wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

A.7.2 Private Grünfläche

Die nicht als Baugrundstück festgesetzten privaten Grünflächen dienen als Freizeit- und Nutzgarten.

A.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.8.1 Ortsrand- und Grundstückseingrünung

Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit mindestens einem Strauch pro m² Pflanzfläche gemäß Pflanzliste und einem Baum 2. oder 3. Ordnung je angefangene 12 lfm Pflanzfläche pro Grundstück gemäß Pflanzliste anzulegen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3- 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Flächen mit dieser Pflanzbindung, die darin zu pflanzenden Bäume sowie vorhandene Bäume gleicher Qualität sind bei den weiteren Pflanzgeboten anzurechnen. Eine Unterbrechung für eine Grundstückszufahrt ist zulässig.

A.8.2 Mindestbegrünung

Die nach § 9 LBO als Grünfläche anzulegenden Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete (nicht bebaubare Flächen der bebauten Grundstücke) sind zu mindestens 35% als Pflanzfläche mit standortheimischen Gehölzen und Stauden anzulegen. Pro m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist auf den Grundstücken ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei den Grundstücken mit Einzel- oder Doppelhausbebauung, deren Vorgärten zur Erschließungsstraße über die gesamte Länge mindestens 5 m tief sind, ist zuerst dort mittig im Abstand von maximal 1 m zur Straße ein Laubbaum 2. oder 3. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche der Gewerbegebiete ist auf den nach § 9 LBO als Grünfläche anzulegenden Grundstücksflächen (nicht bebaubare Flächen der bebauten Grundstücke) ein standortheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bestandsbäume können auf die Pflanzbindung angerechnet werden.

A.8.3 Dachbegrünung

Dächer mit einer Neigung unter 10° sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Ausnahmen werden zugelassen, wenn die Dachbegrünung im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, Dachflächen für Belichtungszwecke etc.).

A.8.4 Versickerungsfähige Flächen

Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind wasserdurchlässig (z. B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundener Decke etc.) zu gestalten (s. Örtliche Bauvorschriften B.4).

A.8.5 Private Stellplatzanlagen

Auf den privaten Wohnbaugrundstücken mit privater Stellplatzanlage ist je Anlage ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten, sofern die Anzahl der Stellplätze der privaten Stellplatzanlage vier übersteigt. Jeder Baum soll eine offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 6 m² erhalten.

Von dieser Regelung ausgenommen sind die Garagen-/Carportanlagen entlang der Bahnstrecke und die zwischen östlicher Planstraße C und der Grünfläche.

Stellplätze auf den Gewerbeflächen für Beschäftigte und Besucher sind je angefangene 100 m² Stellplatzfläche (8 Stellplätze) durch einen standortgerechten Laubbaum gemäß Pflanzliste zu beschatten; je Baum ist ein Pflanzbeet von mindestens 6,0 m² vorzusehen.

A 8.6 Tiefgaragen und Tiefgaragenteile

Tiefgaragen und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungsmauern von Gebäuden sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Wintergärten, Terrassen und Stellplätze überdeckt werden.

A.8.7 Öffentlicher Straßenraum / Parkplatzfläche

Im öffentlichen Raum sind wie folgt Laubbäume 1. Ordnung gemäß Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten:

- an öffentlichen Parkplatzflächen für je 4 Stellplätze ein Baum,
- im Straßenraum der Planstraße A und E etwa alle 15 lfm jeweils in der Summe in Planstraße A mindestens 25 und in Planstraße E mindestens 4 Bäume.

Von den Standorten der festgesetzten Einzelbäume kann abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist.

A.8.8 Öffentliche Grünfläche

Sofern nicht als Versickerungsfläche, Spielplatz oder Weg gestaltet, sind die öffentlichen Grünflächen zu mindestens 50 % als extensiv bewirtschaftete Wiesen anzulegen. Die Grünflächen sind durch Pflanzung standortgerechter heimischer Bäume und Obstbäume (Hochstamm) gemäß Pflanzliste 3 zu gestalten.

A.9 Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche GR 1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Abweichungen von dem in der Planzeichnung festgesetzten Verlauf sind bis zu einem Maß von 10,0 m zulässig.

A.10 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken ist die Verwendung von fossilen und flüssigen Brennstoffen zum Zweck der Regelbeheizung mit Kleinf Feueranlagen nicht zulässig. Die im Geltungsbereich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits bestehende Bebauung ist von dieser Regelung ausgenommen.

A.11 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**A.11.1 Bahn: Aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwand)**

Das geplante Baugebiet ist gegenüber den durch den Schienenverkehr auf der Bahntrasse hervorgerufenen Verkehrslärmimmissionen zu schützen. Hierzu ist entlang der Bahntrasse gemäß der schalltechnischen Untersuchung (Büro Fritz; Bericht Nr. 06178-VSS-3, Oktober 2007) eine Lärmschutzanlage vorzusehen. Die Beugungskante muss eine Höhe von

h = 4,0 m über Schienenoberkante der Bahntrasse im Gebiet zzgl. jeweils einer Überstandslänge von 50 m nach Norden und Süden sowie

h = 3,0 m über Schienenoberkante der Bahntrasse in den Überstandsbereichen ab 50 m (Norden 50 m bis 150 und Süden 50 m bis 150 m) aufweisen.

Bahn: Passiver Lärmschutz

Im Geltungsbereich sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen vor allem durch den Betrieb der Bahnstrecke, gemäß § 9 BauGB für Wohnungen und sonstige Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Anforderungen an die Außenbauteile

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist für Gebäude im Lärmpegelbereich III - V nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Sofern Räume, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden (Schlafzimmer, Kinderzimmer), an Fassaden orientiert sind, die dem Lärmpegelbereich IV oder höher zugeordnet werden, ist der Einbau schallgedämmter Lüftungselemente zwingend erforderlich.

Im Falle des Lärmpegelbereiches III wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen.

Vom Einbau schallgedämmter Lüfter kann abgesehen werden, wenn der Aufenthaltsraum auch über Fenster an Fassaden verfügt, deren Beurteilungspegel 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht nicht überschreitet und wenn über diese Fenster eine ausreichende Belüftung sichergestellt wird.

Von den Festsetzungen zum passiven Lärmschutz kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass geringere Lärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Passive Schallschutzmaßnahmen können in Gänze nur entfallen, wenn vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen Beurteilungspegel in Allgemeinen Wohngebieten von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

B3: Passiver Lärmschutz

Im GE sind die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur auf der Westseite, der B 3 abgewandten Seite, zulässig.

A.11.2 Gewerbe - Wohnen: Aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwand)

Entlang der westlichen Grenze des bestehenden Gewerbegebietes ist gemäß der schalltechnischen Untersuchung (Büro Fritz; Bericht Nr. 06178-ASS-1, Mai 2008) eine Lärmschutzanlage gemäß Planzeichnung zum Schutz der Wohnbebauung vorzusehen. Die Beugungskante muss eine Höhe von **h = 4,0 m** über Geländeoberkante aufweisen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist ein immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) von 55/40 dB(A) m² einzuhalten.

A.12 Aufschüttungen, Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers bis zu einer Tiefe von max. 2 m zulässig.

Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen, Stützmauern und Bordsteinen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

B Satzung über Örtliche Bauvorschriften

B.1 Geltungsbereich

Der räumliche Gestaltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/03-06. Die Satzung gilt bei Vorhaben, die eine Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zum Inhalt haben.

B.2 Dachform und Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 LB)

B.2.1 Dachformen

B.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet: WA 1

Einzelhäuser:	Satteldach	10° - 20°
	Walmdach	10° - 20°
	Zeltdach (bei quadratischer Grundfläche)	10° - 20°
	Pulldach	10° - 18°
	Flachdach, flachgeneigtes Dach	0° - 10°

Allgemeines Wohngebiet: WA 2, WA 3 und WA 4

Einzelhäuser:	Satteldach	30° - 45°
	Walmdach	30° - 45°
	Pulldach	10° - 18°
Reihen- und Doppelhäuser:	Pulldach	zwingend 10°

Von der zwingend festgesetzten Dachform und -neigung für Reihen- und Doppelhäuser kann eine Ausnahme erteilt und eine Dachform und -neigung wie bei den Einzelhäusern zugelassen werden, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird, (bei Hausgruppen die gesamte Hausgruppe) dieselbe Dachform und -neigung zur Ausführung kommt.

B.2.1.2 Gewerbegebiete

Flachdach, flachgeneigtes Dach 0° - 10°

B.2.2 Die Summe aller Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 50% der Breite der Gebäudefront betragen. Zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und dem Ortgang muss ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden.

B.2.3 Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (z. B. durch unbeschichtete Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei) ausgehen können.

B.3 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)

Fassaden von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 40 m sind in Abschnitte von jeweils maximal 20 m zu gliedern (zum Beispiel mit Hilfe von Pfeilern, Gebäudevorsprüngen, Rankgerüsten u. ä.). Fassaden ohne Öffnungen sind gemäß textlicher Festsetzung A.8.3 zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu begrünen.

B.4 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 LBO)

B.4.1 Funktionslos gewordene versiegelte Flächen sind zu entsiegeln, sofern nicht andere öffentlich rechtliche Vorschriften entgegenstehen (insbesondere Bodenschutz).

B.4.2 Die unbebauten und nicht als Zufahrt oder Stellplatz benötigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Gärten anzulegen, die gemäß textlicher Festsetzung A 8.2 auch der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dienen.

B.4.3 Bodenversiegelung ist nur im erforderlichen Umfang zulässig. Bei befestigten Flächen ist der Abflussbeiwert C so gering wie möglich zu halten; der Unterbau, muss entsprechend wasserdurchlässig sein. Entsprechend der geplanten Flächennutzung sind folgende oder vergleichbare Materialien zu verwenden:

- Schotterrasen (C 0,2-0,4) für Flächen ohne Kontaminationsgefahr (temporär genutzte Abstell- oder Feuerwehrlächen)
- Rasengittersteine (C 0,4-0,6) für Kfz-Stellplätze ohne Kontaminationsgefahr,
- Pflaster mit offenen Fugen (C 0,6-0,8) für nicht gewerblich genutzte Flächen, Hofflächen und Fußwege ohne Kontaminationsgefahr
- Verbundpflaster, Plattenbeläge (C 0,8-0,9) für gewerblich genutzte Flächen, Einfahrten und Hofflächen mit geringer Kontaminationsgefahr,
- Beton- und Asphaltdecken (C 0,9-1,0) für stark befahrene Flächen, Lkw-Stellplätze und allen Flächen mit Gefahr von Bodenkontaminationen.

B.5 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 7 LBO)**B 5.1** Wohngebiet

Werbeanlagen auf den privaten Wohnbaugrundstücken sind so vorzusehen, dass durch sie weder der Gesamteindruck der baulichen Anlage noch das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigt werden. Sie sind ausschließlich zum Zwecke der Eigenwerbung der im Gebiet ansässigen Arbeitsstätten zulässig. Dabei darf die Summe der Ansichtsflächen von Werbeanlagen eine Fläche vom maximal 0,3 m² je Arbeitsstätte nicht überschreiten.

B 5.2 Gewerbegebiet

B 5.2.1 Die Summe von Ansichtsflächen von Werbeanlagen an Gebäuden darf 10 % der straßenzugewandten Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Fläche von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist nach den Außenmaßen des gesamten Schriftzugs zu ermitteln.

B 5.2.2 Die Summe der Ansichtsflächen freistehender Werbeanlagen mit Ausnahme von Fahnenmasten für auf dem Grundstück ansässige Betriebe darf 0,3 m² je 100 m² Grundstücksfläche nicht überschreiten. Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein Fahnenmast zulässig. Die Gesamtgröße der Fahnen darf 6 m² je Fahnenmast nicht überschreiten.

B 5.2.3 Zusätzlich zu den unter Nr. B 5.2.1 und B 5.2.2 genannten Werbeanlagen sind je Grundstück maximal zwei miteinander verbundene Großflächen-Werbetafeln mit jeweils bis zu 10 m² Werbefläche für nicht auf dem Grundstück ansässige Betriebe zulässig.

B 5.2.4 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig und haben die Höhenfestsetzungen zu beachten. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.

B 5.2.5 Werbeanlagen sind gestalterisch auf die baulichen Anlagen und aufeinander abzustimmen; das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild darf nicht verunstaltet oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigt werden. Unzulässig sind Anlagen mit Laser-Lichteffekten, Sky-Beamer oder vergleichbare Anlagen.

B 5.2.6 Werbeanlagen, die durch Größe, Gestaltung oder Ausrichtung geeignet sind, den Fahrzeugverkehr auf der B 3 oder den Bahnbetrieb der OEG zu beeinträchtigen (z.B. durch Signalüberstrahlung oder Blendung), sind nicht zulässig.

B 5.2.7 Die Errichtung von Werbeanlagen und Fahnenmasten unterliegen dem Kenntnissgabeverfahren nach § 51 LBO, auch soweit sie gemäß § 50 LBO als verfahrensfreie Vorhaben eingestuft sind.

B.6 Einfriedigung (§ 74 Abs. 1 LBO)**B.6.1** Wohnen

Einfriedigungen wie Mauern, Hecken und Zäune dürfen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,2 m über Straßenhöhe nicht überschreiten und sind um 25 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Arte eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen. Ausgenommen sind Einfriedigungen von Terrassen, die als Sichtschutz dienen und unmittelbar an das Wohngebäude anschließen.

B.6.2 Gewerbegebiet

Massive Einfriedigungen wie z. B. Mauern entlang den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Bei mehr als 1,2 m Höhe sind sie mindestens 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist bei Zaunanlagen ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Arte eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.

Mauern sind gemäß den Festsetzungen und auch zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu begrünen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen weisende Mauerteile sind zu verputzen, sofern kein Naturstein- oder Sichtmauerwerk vorgesehen ist.

B.7 Grundstückszufahrten

Pro Grundstück ist eine Grundstückszufahrt mit maximal 6,0 m Breite zulässig. Ausnahmsweise können zwei Zufahrten zugelassen werden, wenn sie mindestens 20 m voneinander getrennt sind. Bestehende Zufahrten sind von dieser Regelung ausgenommen.

B.8 Außenantennen und Satellitenschüsseln (§ 74 Abs. 1 LBO)

Außenantennen und Satellitenschüsseln sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind.

B.9 Freileitungen (§ 74 Abs. 1 LBO)

Freileitungen sind oberirdisch innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

B.10 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

Bei der Errichtung von Wohngebäuden ist folgende Anzahl von notwendigen Stellplätzen herzustellen:

Je Wohneinheit bis 80 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz

Je Wohneinheit über 80 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze

Der Stauraum vor Garagen kann als Stellplatz angerechnet werden, sofern die dahinter liegende Garage zur gleichen Wohneinheit gehört.

B.11 Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 2 LBO)

Private Grundstücksflächen (Wohnen und Gewerbegebiet)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der privaten Grundstücke zurückzuhalten und darf nur gedrosselt in den Kanal eingeleitet werden. Der begrenzte Drosselablauf für die privaten Rückhalteanlagen darf im allgemeinen Wohngebiet 0,09 l/s pro 100 m² Grundstücksfläche und im eingeschränkten Gewerbegebiet 0,01 l/s pro 100 m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Öffentliche Verkehrsfläche

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die Straßenrinnen und die in den Rinnen angeordneten Straßenabläufe in den Regenwasserkanal einzuleiten. Der Regenwasserkanal dient der zielgerichteten Einleitung des Niederschlagswassers in die zentralen Versickerungsmulden (Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers) innerhalb der öffentlichen Grünflächen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Bachwiesenstraße, Schaffnererweg und Planstraße F zwischen Bahn und Verbindungsweg zur Bachwiesenstraße.

B.12 Abweichungen

Ausnahmen und Befreiung von den Vorschriften dieser Satzung können zugelassen werden, wenn die in § 56 LBO genannten Voraussetzungen vorliegen.

B.13 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften in Ziffer 2, 3, 4 und 5 zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

B.14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

C Nachrichtliche Übernahmen**C.1 Gasleitung**

Die planfestgestellte MVV Gasfernleitung und der beidseitige Schutzstreifen von je 3 m wird in die Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

C.2 Bahn

Die planfestgestellte DB-Bahnstrecke Frankfurt - Heidelberg wird in die Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

C.3 OEG

Östlich der B 3 verläuft parallel die planfestgestellte OEG-Bahnstrecke Weinheim-Heidelberg. Zurzeit läuft das Planfeststellungsverfahren für den zweigleisigen Ausbau der Bahnstrecke. Die Planung, Stand 24.07.2008, wird in die Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

C.4 Wasserschutzgebiet Mannheim-Käfertal

Teile des Plangebietes liegen in der Zone III B des geplanten Trinkwasserschutzgebietes Mannheim-Käfertal. Die „Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe zur Änderung der Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 3. November 1977 (GBl. 1978, S. 70), zuletzt geändert durch Änderungsverordnung vom 3. März 1997 (GBl. S. 163) zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der von der MVV RHE AG betriebenen Wassergewinnungsanlage „Mannheim-Käfertal“ (früher: „Käfertaler Wald“) befindet sich im Verfahren und liegt zurzeit im Entwurf vor.

Die geplante Abgrenzung des Wasserschutzgebietes wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

D Hinweise

D.1 Bodenfunde

Sollten in der Folge der Planung bei Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Weinheim) zu melden. Die Fundstelle ist bis zu 4 Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 25 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG). Jede erforderliche Veränderung des Standorts ist neu zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen (§ 9 Abs. 6 BauGB, §§15 und 20 DSchG).

D.2 Bodenschutz

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist nach Möglichkeit in wiedernutzbarem Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach §1 BodSchG gewährleisten (Schutthöhe 2,0m, Schutz vor Vernässung etc.).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen vor erheblichen und nachteiligen Veränderungen zu schützen. Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material von unbelastetem Aushub zu trennen und gem. §7 Bodenschutzgesetz - Baden-Württemberg, § 12 BBodSchV, §§ 4 Abs.1, 10 und 11 KrW-AbfG zu verfahren.

Das Landratsamt ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß zu unterrichten. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten in diesem Bereich bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Landratsamt, Wasserrechtsamt abzustimmen.

Vorbehaltlich der Regelungen des § 12 BBodSchV darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden als Aufschüttungsmaterial verwendet werden.

D.3 Grundwasser

Da der Grundwasserspiegel in der Gemarkung Weinheim beträchtlichen Schwankungen unterliegt und das Plangebiet vergleichsweise tief liegt, muss im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit hoch anstehendem Grundwasser gerechnet werden. Vor der Realisierung von Bauvorhaben wird daher empfohlen, die örtlichen Boden- und Wasserverhältnisse durch gutachterliche Beurteilung zu erfassen und die Ergebnisse bei der baulichen Realisierung zu berücksichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen. (§ 37 Abs. 1 u. 2 WG)

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen. Das Wasserrechtsamt ist zu verständigen. (§ 37 Abs. 4 WG)

Ein Abpumpen von Grundwasser in die Kanalisation aufgrund hoher Grundwasserstände darf nicht erfolgen.

D.4 Altlasten

Folgende im Geltungsbereich gelegene Grundstücke sind als Altlastenverdachtsfläche in der historischen Erhebung des Rhein-Neckar-Kreises (HISTE-Liste) aufgeführt:

- Flst.-Nr. 13709 mit der Flächen-Nr. 4965; Nutzung von 1970 bis zu einem unbekanntem Zeitpunkt als Schalt- bzw. Bahnwärterhaus des Haltepunktes Lützelsachsen; ab 1985 bis zu einem unbekanntem Zeitpunkt Nutzung als Schrottplatz; Einsatz von Altöl, Benzin, Diesel und Entfettungsmittel vermutet; „Orientierende Untersuchung“.

D.5 Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. (§ 126 Abs. 1 BauGB)

D.6 Entwässerungssystem

Nur für die Bestandsbebauung und für die noch freien Baugrundstücke an der Bachwiesenstraße sowie die Bestandsbebauung am Schaffnereiweg erfolgt die Entwässerung des Schmutz- und Niederschlagswassers im Mischsystem.

Entlang der Planstraße F westlich des Verbindungsweges zur Bachwiesenstraße erfolgt die Entwässerung des Regenwassers gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal.

Alle anderen Bereiche werden durch ein Trennsystem entwässert. Bei den Neubaugrundstücken nördlich und südlich der Planstraße E sowie zwischen Planstraße A und Schaffnereiweg nördlich des Verbindungsweges erfolgt die Entwässerung des Schmutzwassers in den bestehenden Mischwasserkanal. Das Regenwasser wird im Trennsystem den Versickerungsmulden zugeführt. Südlich der Bachwiesenstraße ist eine Druckentwässerung erforderlich.

Die Druckentwässerung (Pump- und Hebeanlagen) auf den privaten Grundstücken sind im Eigentum der Grundstücksbesitzer und durch diese zu planen, bauen und zu unterhalten.

E Pflanzliste

Die nachfolgenden Pflanzlisten stellen eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation und unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die im Einzelfall erforderliche standortbezogene Konkretisierung im Rahmen der Ausführungsplanung.

- Liste 1: Gehölze und Bäume der Ortsrandeingrünung und der Mindestbegrünung
 Liste 2: Pflanzungen an Feuchtstandorten im Bereich der Versickerungsanlagen
 Liste 3: Obstbäume der Mindestbegrünung und der Grünflächen
 Liste 4: Straßenbäume
 Liste 5: Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung

Die Wuchsgrößen der Gehölze werden in den nachfolgenden Pflanzenlisten wie folgt angegeben:

B 1.	Baum 1. Ordnung	(ü. 20 m)	= Großbaum
B 2.	Baum 2. Ordnung	(12-20 m)	= Großbaum
B 3.	Baum 3. Ordnung	(5-12 m)	= Kleinbaum
GS	Großstrauch	(3-7 m)	
NS	Normalstrauch	(2-5 m)	
KS	Kleinstrauch	(1-2 m)	

Liste 1: Gehölze und Bäume der Ortsrandeingrünung und der Mindestbegrünung

(Bäume: 4xv, mD.B. STU 20-25 bzw. gleichwertig bei mehrstämmigen Bäumen;
 Sträucher: 2xv, 60-100)

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe
Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2.
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 1.
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	B 1.
Betula pendula	Hänge-Birke	B 1.
Carpinus betulus	Hainbuche	B 2.
Cornus mas	Kornelkirsche	GS
Cornus sanguinea	R. Hartriegel	GS
Corylus avellana	Hasel	GS
Crataegus monogyna	Weißdorn	GS
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	GS
Fagus sylvatica	Rot-Buche	B 1.
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	B 1.
Juglans regia	Walnuß	B 2.
Ligustum vulgare	Liguster	GS
Malus silvestris	Holz-Apfelbaum	B 3.
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	NS
Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 2.
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	GS
Prunus spinosa	Schlehe	NS
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	B 2.
Pyrus communis	Hausbirne	B 2.
Quercus petraea	Trauben-Eiche	B 1.
Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1.
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	GS
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	KS
Rosa arvensis	Wald-Rose	KS
Rubus idaeus	Himbeere	KS
Salix caprea	Sal-Weide	GS
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	GS
Sorbus domestica	Speierling	B 2.
Sorbus torminalis	Elsbeere	B 2.
Tilia cordata	Winter-Linde	B 1.
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1.
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	B 1.
Ulmus glabra	Berg-Ulme	B 1.

Liste 2: Pflanzungen an Feuchtstandorten im Bereich der Versickerungsanlagen

(Bäume: 4xv, mD.B. STU 20-25; Sträucher: 2xv, 60-100)

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe
Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2.
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	B 1.
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	B 2.
Carpinus betulus	Hainbuche	B 2.
Cornus sanguinea	R. Hartriegel	GS
Corylus avellana	Hasel	GS
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	GS
Frangula alnus	Faulbaum	GS
Fraxinus excelsior	Gem. Esche	B 1.
Ligustum vulgare	Liguster	NS
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	NS
Malus silvestris	Holz-Apfelbaum	B 3.
Prunus padus	Trauben-Kirsche	B 2.
Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1.
Rhamnus frangula	Faulbaum	GS
Rubus caesius	Kratzbeere	KS
Salix alba	Silber-Weide	B 1.
Salix caprea	Sal-Weide	GS
Salix fragilis	Knack-Weide	B 2.
Salix purpurea	Purpur-Weide	GS
Salix viminalis	Korb-Weide	NS
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	GS
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	GS

Stauden:

Filipendula ulmaria	Mädesüß
Iris pseudacorus	Sumpf-Schwertlilie
Juncus effesus	Flatter-Binse
Phragmites australis	Schilfrohr
Schoenoplectus lacustris	Teichbinse
Typha latifolia	Breitblättriger Rohrkolben

Liste 3: Obstbäume der Mindestbegrünung und der Grünflächen

(4xv mD.B. STU 20-25)

Obstart	Artname	
Apfelhochstämme	Bohnapfel	
	Brettacher	
	Glockenapfel	
	Goldparmäne	
	Graue Herbststrenette	
	Hauxapfel	
	Jakob Fischer	
	Oldenburger	
	Winterrambour	
	Roter Trier Weinapfel	
	Schöner von Boskop	
	Birnenhochstämme	Gelbmöstler
		Champagner Birne
Grüne Sommermagdalene		
Oberösterreichischer Weinbirne		
Römische Schmalzbirne		
Steinobst	Schweizer Wasserbirne	
	Welsche Bratbirne	
	Hauszwetsche	
	Nancy-Mirabelle	
Schwarze Brennkirsche		

Liste 4: Straßenbäume

(4xv mD.B. STU 20-25)

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Kegel-Feldahorn	B 2.
<i>Acer platanoides</i> 'Emerlad Queen'	Spitzahorn	B 2.
<i>Acer platanoides</i> 'Deborah'	Spitzahorn	B 2.
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	B 2.
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	B 2.
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	B 3.
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Westhof Glorie'	Esche	B 1.
<i>Pyrus communis</i> 'Beach Hill'	Birne	B 3.
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'	Stiel-Eiche	B 2
<i>Tilia x europaea</i> 'Pallida'	Kaiser-Linde	B 2.

Liste 5 Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung:

<i>Clematis vitalba</i>	Gew. Waldrebe	5-8 m
<i>Hedera helix</i>	Efeu	3-20 m
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt	2-5 m
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt	1-3 m
<i>Parthenocissus quinq.</i>	Wilder-Wein	5-7 m
<i>P. tricuspidata</i> 'Veitchii'	Mauer-Wein	7-10 m
<i>Vitis vinifera</i> ssp. <i>silvestri</i>	Wilde Weinrebe	3-10 m

Aufstellungsverfahren

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen	am	11.10.2006
	Der Aufstellungsbeschuß wurde ortsüblich bekanntgemacht	am	10.03.2007
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	10.03.2007
	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 19.03.2007	bis	19.04.2007
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	16.03.2007
	Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am	09.07.2008
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)	Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am	12.07.2008
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 21.07.2008	bis	22.08.2008
	Die Behörden wurden über die öffentliche Auslegung informiert mit Schreiben	vom	11.07.2008
	Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	11.07.2008
Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 4a (3) BauGB, § 3 (2) BauGB)	Dem geänderten bzw. ergänzten Entwurf des Bebauungsplans und dem geänderten bzw. ergänzten Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren erneute öffentliche Auslegung beschlossen	am	19.11.2008
	Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am	22.11.2008
	Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01.12.2008	bis	15.12.2008
	Die Behörden wurden über die erneute öffentliche Auslegung informiert mit Schreiben	vom	24.11.2008
Erneute Beteiligung der Behörden (§ 4a (3) BauGB, § 4 (2) BauGB)	Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	24.11.2008
	Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am	25.03.2009
Satzung (§ 10 (1) BauGB, § 1 (7) BauGB, § 4 GemO)	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen	am	25.03.2009
	Weinheim, 06.04.2009		
	gez. Bernhard Oberbürgermeister		
Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am	08.04.2009
	Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.		
	Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben	vom	08.04.2009

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung des Innenministeriums vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)
Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl. S. 20)

Planbearbeitung**MVV Energiedienstleistungen GmbH
REGIOPLAN**

Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0
Fax. 06 21 / 8 76 75 -99
E-mail: mannheim@regioplan.com