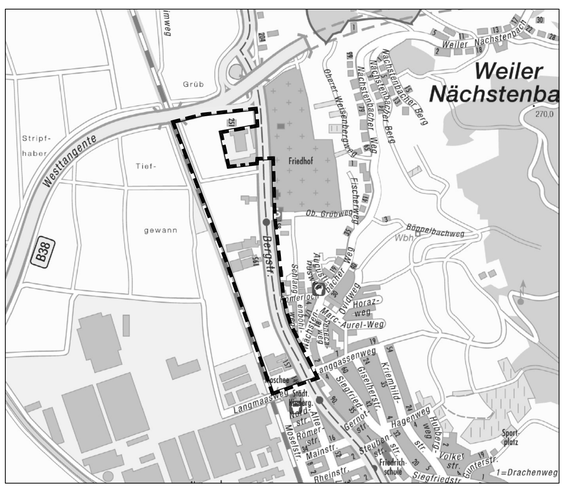

Gehölzarten - Auswahlliste

Öffentliche Verkehrsflächen und Überdeckung der privaten Stellplatzbereiche

Hochstämme

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Öffentliche Grünflächen und sonstige Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken

Hochstämme

zusätzlich

Betula pendula	Birke
Cydonia oblonga i.S.	Quitte
Malus domestica i.S.	Apfel
Mespilus germanica	Mispel (Hochstamm)
Morus alba	Schwarze Maulbeere
Morus nigra	Weiße Maulbeere
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium i.S.	Kirsche
Prunus cerasifera i.S.	Kirschpflaume
Prunus domestica i.S.	Pflaume/ Zwetschge
	Mirabelle/ Reineclaude
Prunus dulcis i.S.	Süßmandel
Pyrus communis i.S.	Birne
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus domestica	Speierling

Sträucher und Hecken

a) Pflanzriegel zum öffentlichen Straßenraum

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Eunonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgarae	Liguster
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Weißer Schneeball

b) sonstige Anpflanzungen zusätzlich

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Buddleja davidii	Schmetterlingsflieder
Buxus sempervirenses	Buxbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgaris	Liguster
Philadelpus coronarius	Pfeifenstrauch
Rosa canina	Hundsrose
Rosa - Arten	Rosen
Salix - Arten	Strauch - Weiden
Syringa vulgaris	Flieder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Schneeball

Andere Arten sind in Abstimmung mit der Stadt Weinheim möglich.

Außerkrafttreten bisheriger Rechtsvorschriften

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 10 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet GE 1

Im Gewerbegebiet GE 1 sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze
und
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
allgemein zulässig.

Im Gewerbegebiet GE 1 können die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet, mit ihm in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind,
ausnahmsweise zugelassen werden.

1.1.2 Gewerbegebiete GE 2 und GE 4

In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 4 sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Tankstellen,
Anlagen für sportliche Zwecke
allgemein zulässig.

In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 4 können die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet, mit ihm in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind
sowie
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
ausnahmsweise zugelassen werden.

1.1.3 Gewerbegebiete GE 3 und GE 5

In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 5 sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Tankstellen,
Anlagen für sportliche Zwecke
allgemein zulässig.

In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 5 können die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
ausnahmsweise zugelassen werden.

1.1.4 Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, 9 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 sind Einzelhandelsbetriebe oder -nutzungen zum Verkauf an den Endverbraucher mit zentrenrelevantem Sortiment nicht zulässig. Als zentrenrelevant gelten:

1. Nahrungs- und Genussmittel,
2. Gesundheits- und Körperpflege,
3. Bekleidung,
4. Uhren, Schmuck, Lederwaren,
5. Schuhe,
6. Bücher, Schreibwaren, Neue Medien,
7. Spiel, Sport, Hobby,
8. Hausrat, Glas, Porzellan,
9. Unterhaltungselektronik/ -technik.

Ausnahmsweise können solche Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, wenn sie in einem funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind und die Verkaufsfläche je Grundstück 100 m² nicht überschreitet.

1.1.5 Ausschluss verkehrsintensiver Nutzungen im GE 1 und entlang der Planstraße D
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE 1 und den über die Planstraße D an die Bergstraße angebundenen Teilen der Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 sind Speditionen, Tankstellen und selbständige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.1.6 Erweiterte Zulässigkeit bestehender Wohngebäude
(§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Innerhalb der mit * gekennzeichneten Flächen ist die Erweiterung bestehender sonstiger Wohngebäude zulässig, soweit die vorhandene Nutzung genehmigt ist und durch die Erweiterung keine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird. Die Erweiterung darf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandene Geschossfläche um nicht mehr als 20 % übersteigen. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass für die neu zu errichtenden Flächen gemäß Nr. 6 der VDI 2719 der Innenschallpegel L_I in Aufenthaltsräumen 40 dB(A) tags und in Schlafräumen 35 dB(A) nachts nicht überschreitet.

1.1.7 Gliederung der Gewerbegebiete zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 4 BauNVO)

L_{EK} 60 / 45 Zulässiges Lärm-Emissionskontingent L_{EK} tags/nachts in dB(A)/m² gemäß Planeintrag

In den Gewerbegebieten sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angebebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691, ermittelt bei einer Höhe der Emissionsquelle von 1 m über Gelände, weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", Abschnitt 5.

Bei offensichtlich nicht lärmrelevanten Nutzungen kann auf den Nachweis verzichtet werden.

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist die Festsetzung Nr. 1.1.4 zu beachten.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16ff BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe gemäß Planeintrag.

GRZ 0,6 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis maximal 0,8 ist zulässig, wenn die über die festgesetzte GRZ hinausgehenden Flächen wasserdurchlässig hergestellt werden.

H 114,0 müNN Maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalnull (NN) gemäß Planeintrag

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise überschritten werden, wenn die Überschreitung aus technischen Gründen erforderlich ist und sich die Überschreitung nur auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche erstreckt. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn die Überschreitung der Errichtung von Solaranlagen oder vergleichbaren Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie auf den Dächern dient.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf darf die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise überschritten werden, wenn die Überschreitung der Errichtung eines Kirchturms oder Minaretts dient, die Ausführung in einer schlanken Form mit einer Seitenlänge oder einem Durchmesser von maximal 3,00 m erfolgt und nicht mehr als eine Überschreitung auf dem Baugrundstück vorgesehen ist.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22ff BauNVO)

Baugrenze

o Innerhalb der Baugebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Ausnahmsweise ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig, wenn die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert und der Nachbar zustimmt.

In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 5 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Hochbauten jeglicher Art nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Anlagen zulässig, die der Versorgung des Grundstücks mit Wasser, Elektrizität, Gas, Öl, Wärme oder Telekommunikation dienen, wenn sie aus technischen oder funktionalen Gründen nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden können und es sich nicht um Gebäude handelt.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belastende Fläche

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung GFL_1 gilt ein Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der leitungsgebundenen Infrastruktur.

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung GFL_2 gilt ein Leitungsrecht (Abwasser) zu Gunsten des Eigenbetriebs Stadtentwässerung der Stadt Weinheim.

Maßnahmen auf den Grundstücken, die im Bereich der vorhandenen Leitungen vorgenommen werden, sind frühzeitig mit den Trägern der Leitungsinfrastruktur abzustimmen.

5. Verkehrsflächen
(9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die innerhalb der Verkehrsflächen dargestellte Fahrbahnordnung und Grünpflanzung ist nur nachrichtlich dargestellt und kein Bestandteil der planerischen Festsetzungen.

In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt ist die Herstellung von Stellplätzen mit Zufahrt von der angrenzenden Verkehrsfläche nicht zulässig.

6. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität

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

Öffentliche Grünfläche - Parkanlage

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen auf den privaten Grundstücksflächen

Die Flächen zum Anpflanzen dürfen durch erforderliche Zufahrten zu den Baugrundstücken unterbrochen werden. Nr. 4 der örtlichen Bauvorschriften ist zu beachten.

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

8.1 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung *A*, *B*, *C* und *E* sowie *c* und *d* ist eine artenreichen Fettwiese herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind max. 3 Schnitte pro Jahr zulässig, das Mahdgut ist abzufahren. Düngungsmaßnahmen bei der Herstellung und dem Unterhalt sind nicht zulässig. Als Saatgut sind Wildformen gesicherter gebietsheimischer Herkunft zu verwenden.

Innerhalb der festgesetzten öffentliche Grünflächen mit der Bezeichnung *a* und *b* ist ein Schlehen-Liguster-Gebüsch herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Pro angefangene 100 m² Fläche sind 20 Sträucher (vStr 3 Tr60-100) mit gesicherter gebietsheimischer Herkunft gemäß Auswahlliste zu verwenden.

8.2 Verkehrsgrün

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind notwendige Begleitflächen als Verkehrsgrün mit Stauden oder Bodendeckern oder als Wiese herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

8.3 Grünflächen auf den privaten Grundstücken

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen ist ein Pflanzriegel mit Arten der Auswahlliste herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Pro angefangene 100 m² Fläche sind 20 Sträucher (vStr 3 Tr 60-100) mit gesicherter gebietsheimischer Herkunft gemäß Auswahlliste zu verwenden.

Entlang der zum öffentlichen Straßenraum der Planstraßen A und B gelegenen Grundstücksgrenzen ist ein mindestens 3,00 m breiter Pflanzriegel mit Arten der Auswahlliste herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Pro angefangene 100 m² Fläche sind 20 Sträucher (vStr 3 Tr 60-100) mit gesicherter gebietsheimischer Herkunft gemäß Auswahlliste zu verwenden. Hiervon ausgenommen sind notwendige Zufahrts- und Zugangsbereiche und deren Sichtflächen.

8.4 Stellplatzflächen auf privaten Grundstücken

Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken sind mit Bodenbelägen zu versehen, die eine ausreichende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ermöglichen. Die Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von φ = 0,6 (gemäß DIN 1986-2, Tab. 16) nicht überschreiten.

Je angefangene 6 ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze ist auf demselben Grundstück 1 hochstämmiger standortgerechter Baum anzupflanzen.

9. Bindungen zum Erhalt oder zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zu erhaltende Bäume

Bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Bäume durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen im Bereich der Wurzel, des Stammes und der Krone auszuschließen. Die Bestimmungen der DIN 18920 sind zu beachten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Bäume durch einen heimischen, standortgerechten Baum ähnlicher Größenordnung gemäß Auswahlliste zu ersetzen.

Anzupflanzende Bäume

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche entlang der B 3 (Bergstraße) sind mindestens 4 2 Hochstämme anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraßen A und B sind mindestens 44 Hochstämme anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung *A*, *B* und *E* sind mindestens 29 Hochstämme anzu- pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung C sind mindestens 12 Hochstämme anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Hochstam oder hochstämmiger Obstbaum gemäß Auswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzqualität für Hochstämme muss mindestens 3xv, Stammumfang 18/20 cm (gemessen in 1 m Höhe) betragen. Die Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die luft- und wasserdurchlässige Fläche muss mind. 6 m² und der durchwurzelbare Raum eine Fläche von mind. 16 m² und eine Tiefe von mind. 1,5 m haben. Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen gegen Betreten und Befahren zu sichern.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte sind nicht Bestandteil der Festsetzungen und dienen lediglich der Information. Bei den im Bereich des öffentlichen Straßenraumes anzupflanzenden Bäumen ist auf die Herstellung eines regelmäßigen Rasters zu achten.

10. Planexterne Maßnahmen zum Ausgleich
(§9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft werden neben den unter Nr. 7 bis 9 genannten Festsetzungen die folgenden, bereits durchgeführten planexternen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

Flurstück 14775 Gemarkung Weinheim: Herstellen eines Feldgehölzes mit artenreicher standorttypischer Mähwiese auf einer Gesamtfläche von 7.952 m².

Flurstück 14610/1 Gemarkung Weinheim: Entwicklung einer Schilffläche mit Einzelbäumen und Feldgehölzen im Randbereich auf einer Gesamtfläche von 2.892 m².

11. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1a, § 135a BauGB)

Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden gemäß § 135a Abs. 2 BauGB den durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffen wie folgt zugeordnet:

Eingriff	Zugeordnete Maßnahmen bzw. Ausgleichsfläche
Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3	Grünflächen mit der Bezeichnung *a* und *b* Baumpflanzungen entlang der B3 (Bergstraße) Planexterne Ausgleichsmaßnahmen gemäß Festsetzung Nr. 10
Erweiterung der B3	Grünflächen mit der Bezeichnung *c* und *d*
Planstraßen A bis D	Baumpflanzungen in den Planstraßen *A* bis *D* Öffentliche Grünflächen *A* bis *C*
Verkehrsfläche entlang der Bahntrasse	Öffentliche Grünfläche *D*

12. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 23, 24 BauGB)

Bei der Neuerrichtung von Anlagen dürfen feste oder flüssige Brennstoffe zum Zweck der Primärbeheizung nicht verwendet werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar und mit klimatologischen Belangen vereinbar ist.

V Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

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 III bis VI gemäß Ziffer 5 und der Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, Ausgabe Nov. 1989) 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.

13. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung oder unterschiedlichen Nutzungsmaßes

Das durch die festgesetzte Nutzungsgrenze abgegrenzte Gewerbegebiet GE 1 darf nur über die bestehende Zufahrt an der B3 verkehrlich erschlossen werden. Die Erschließung des westlich anschließenden GE 2 von der Bergstraße ist nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

A a Bezeichnung von Teilflächen außerhalb der Baugebiete

Bestehender Abwasserkanal

102,00 Bestehende Geländehöhen in Meter über Normalnull (müNN)

6 Repräsentativ betrachteter Immissionsort

Hinweise

Bei Bautätigkeiten sind der natürliche Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden gemäß DIN 18915 zu sichern. Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sind getrennt auszubauen. Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Archäologische Funde sind sofort dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Weinheim als untere Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

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.

Jedem Bauantrag ist ein Begrünungs- bzw. Freiflächenplan beizufügen, aus dem der Nachweis hervorgeht, dass die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Das Plangebiet liegt in kurzer räumlicher Distanz zur Bahnstrecke 3601 Frankfurt - Heidelberg. Im Nahbereich kann es zu Erschütterungen oder Beeinflussung durch elektromagnetische Felder kommen.

Das Plangebiet ist durch die umliegenden Verkehrstrassen lärmvorbelastet.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

1. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das auf den Dachflächen anfallende und gesammelte Niederschlagswasser ist in geeigneten Anlagen (z.B. Zisternen) zu sammeln und zu nutzen (z.B. Brauchwasser, Gartenbewässerung). Die Mindestspeichergröße beträgt 2,0 m³ pro 100 m² abflusswirksamer Fläche. Die Anlage zur Speicherung kann um dasjenige Volumen reduziert werden, welches durch Maßnahmen zur Dachbegrünung mit einer Substratüberdeckung von mind. 10 cm auf dem Dach gemäß DIN 1986 zurückgehalten werden kann. Die Abflussreduzierung ist nachzuweisen. Sofern das Niederschlagswasser nicht anderweitig verwendet oder versickert wird, ist ein Drosselabfluss in die Kanalisation von max. 0,5 l/s pro 1.000 m² Grundstücksfläche zu gewährleisten. Die abflusswirksame Fläche und der Drosselabfluss sind im Bauantrag nachzuweisen.

2. Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 7 LBO)

(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.

(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.

(3) Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig und haben die Höhenfestsetzungen zu beachten. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang der B3 mit der Bezeichnung *c* und *d* sind Werbeanlagen für die angrenzenden Grundstücke zulässig, soweit sie eine maximale Höhe von 3,80 m und eine maximale Breite von 1,30 m nicht überschreiten. Je angrenzendes Grundstück ist 1 Werbeanlage zulässig. Die Fläche der Werbeanlage ist auf die maximale Ansichtsfläche nach Absatz 2 anzurechnen. Das Straßen- und Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(4) 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.

(5) Werbeanlagen, die durch Größe, Gestaltung oder Ausrichtung geeignet sind, den Fahrzeugverkehr auf der B 38 anzusprechen oder den Bahnbetrieb zu beeinträchtigen (z.B. durch Signalüberstrahlung oder Blendung), sind nicht zulässig.

(6) Werbeanlagen für nicht auf dem Grundstück ansässige Betriebe sind auf einer oder zwei miteinander verbundenen Großflächen-Werbetafeln (jeweils bis zu 10 m² Werbefläche) je 2.500 m² Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 50 m von Anlagen vergleichbarer Art einhalten.

(7) Die Errichtung von Werbeanlagen und Fahnenmasten unterliegen dem Kenntnisgabeverfahren nach § 51 LBO, auch soweit sie gemäß § 50 LBO als verfahrensfreie Vorhaben eingestuft sind.

3. Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen zur Versorgung der Neubebauung innerhalb des Plangebietes sind nicht zulässig.

4. Einfriedigungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

(1) Massive Einfriedigungen wie z.B. Mauern an öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Bei mehr als 1,20 m Höhe sind sie mindestens 2,00 m von der Straßenbegrenzungs- linie zurückzusetzen.

(2) In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 5 sind massive Einfriedigungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den zur Bahntrasse orientierten Bereichen nicht zulässig.

(3) Zu den öffentlichen Verkehrsflächen weisende Mauerseiten sind zu verputzen, sofern kein Naturstein- oder Sichtmauerwerk vorgesehen ist.

(4) Je Grundstück ist eine Grundstückszufahrt von maximal 6,00 m Breite zulässig. Ausnahmsweise können mehrere Grundstückszufahrten zugelassen werden, wenn sie mindestens 20 m voneinander entfernt sind.

5. Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 LBO)

Zuwiderhandlungen gegen eine oder mehrere Vorschriften dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten und können gemäß § 75 Abs. 4 der Landesbauordnung mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet werden.

Aufstellungsverfahren

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen	am	24.03.2004.
	Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht	am	31.03.2004.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	17.06.2006.
	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 26.06.2006	bis	27.07.2006.
Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	Die Behörden wurde zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	14.06.2006.
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB, § 4 (2) BauGB)	Dem Bebauungsplan-Entwurf mit den örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen	am	18.07.2007.
	Die Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs mit den örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am	21.07.2007.
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 30.07.2007	bis	07.09.2007.
	Die Behörden wurden über die öffentliche Auslegung informiert mit Schreiben	vom	20.07.2007.
Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 4a (3) BauGB)	Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde beschlossen	am	05.12.2007.
	Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs mit örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am	08.12.2007.
	Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 17.12.2007	bis	09.01.2008.
	Die Behörden wurden über die erneute öffentliche Auslegung informiert mit Schreiben	vom	06.12.2007.
Satzung (§ 10 BauGB, § 4 GO)	Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am	27.02.2008.
	Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen	am	27.02.2008.
	Weinheim, 29.02.2008 gez. Bernhard Oberbürgermeister		
Inkrafttreten (§ 10 BauGB, § 4 GO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.	am	08.03.2008
	Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben	vom	05.03.2008
Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (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 25.04.2007 (GBl. S. 252) Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (**GO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.12.2005 (GBl. S. 705)		
Katasterunterlagen (§ 1 (2) PlanzV)	Die Kartengrundlage stimmt mit der Katasterunterlage überein, Stand: Januar 2008 gez. Meske Stadtvermessungsoberrat		
Planbearbeitung	Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim	SB:	Mollerus
	gez. Keune Stadtbaudirektor		

Weinheim

Bebauungsplan Nr. 1/04-06

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO
für den Bereich **"Bergstraße/ Langmaasweg"**

SD-Nr. GR/018/08

Maßstab 1:1000

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, 29.