

Verkehrsflächen über dem Tunnel/  
Erschließung des WA  
und der MK- Flächen  
über 120,0 m üNN

Maßstab 1: 500

**Legende**

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
  - MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
- Baugrenzen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nm. 2 und 4 BauGB)**
  - Baugrenze (§ 23 Absatz 3 BauNVO)
  - Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 22 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Verkehrsflächen
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich
  - Einhausung der Verkehrsflächen mit einer lichten Höhe von mindestens 4,80 m.
  - Tunnelportal
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
  - Versorgungsfläche Gas
  - Versorgungsfläche Wasser (Druckerhöhungsstation)
  - Versorgungsfläche Strom
- Grünflächen**
  - Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
  - Lärmschutzmaßnahmen in einer Höhe von 4,50 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Vorentwurf Straßengestaltung
  - Verdotter Grundelbach
  - Unterirdische Bunkeranlage (vermutete Lage)

**Örtliche Bauvorschriften**

- Die Flächen auf der Überdeckung der L 3257 neu, die nicht als Verkehrsfläche für die obere Bebauung, der direkten Belichtung oder der Belüftung der darunter liegenden Verkehrsfläche dienen, sind als Grünflächen zu gestalten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).
- Außenantennen und Satellitenschüsseln sind nicht zulässig (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO).
- Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftretendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in geeigneten Anlagen (wie z.B. Zisternen, Teichen, Versickerungsmulden) mit einer Mindestspeichergröße von 2,0 m³ zu sammeln; pro m² Dachfläche sind mindestens 0,03 m³ zu veranschlagen. Sofern das Niederschlagswasser nicht anderweitig verwendet oder versickert wird, ist ein Drosselabfluss von ca. 0,1 l/s zu gewährleisten (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 BauGB).
- Die Satzung zur Erhaltung schützenswerter Baudenkmale, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung), in Kraft getreten am 02.04.1994, wird bis auf das MK 2 außer Kraft gesetzt (§ 74 Abs. 7 LBO).

**Nachrichtliche Hinweise zum Bodenschutz**

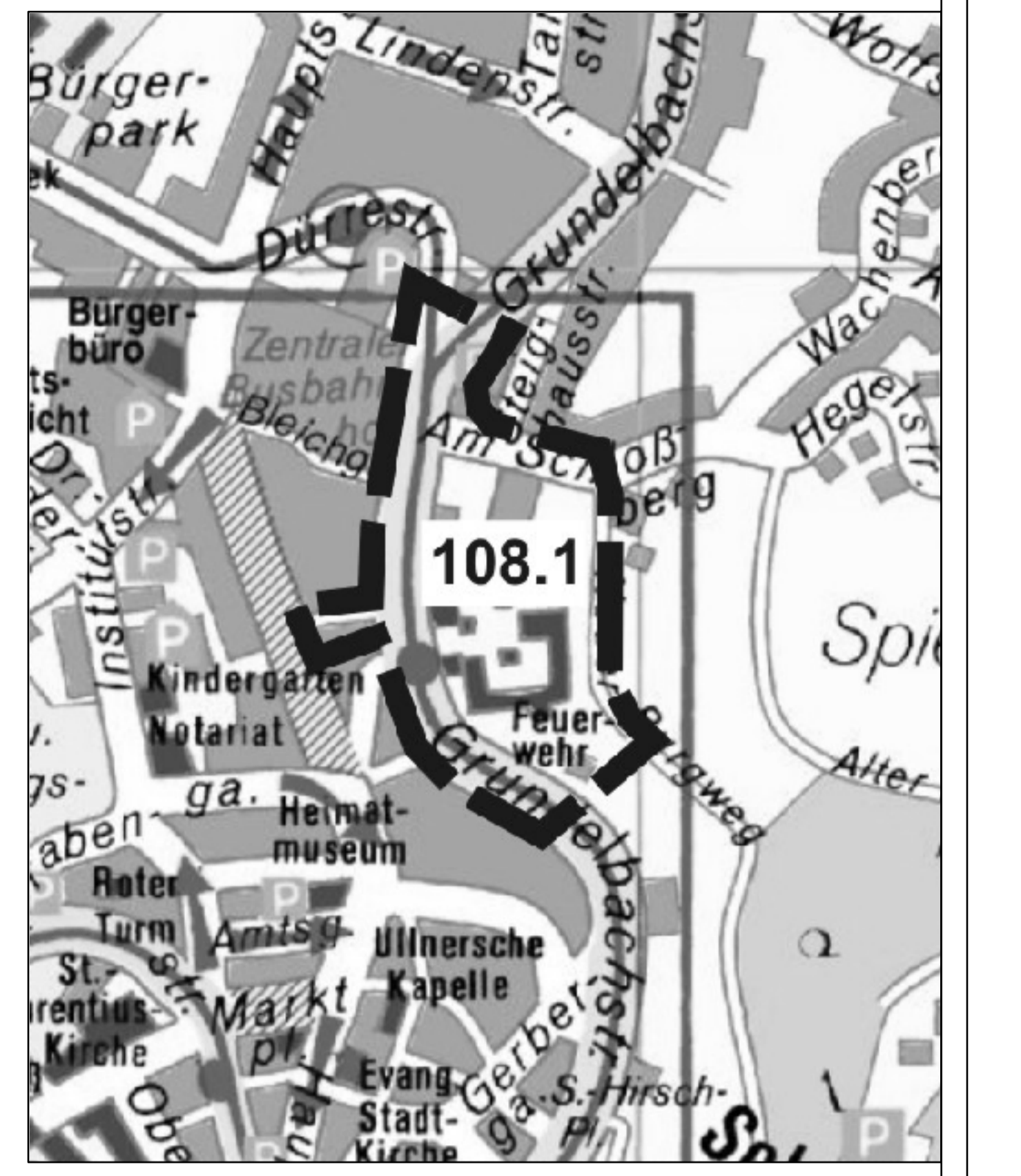
- Sämtliche Bodenaushubarbeiten sind durch einen in der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung sachkundigen Gutachter zu begleiten. Der Gutachter ist der unteren Bodenbehörde vor Beginn der Tätigkeiten zu benennen. Der Beginn der Bodenarbeiten ist der unteren Bodenbehörde anzuzeigen.
- Bei den Bauarbeiten anfallendes Bodenmaterial ist im Sinne der Abfallminimierung von sauberem Aushub zu trennen. Das separate Material ist fachgerecht in Containern zu verbringen und bis zur Klärung der Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung/ Beseitigung) lagerversetzt auf dem Gelände zwischenzulagern. Dem Landratsamt ist dieser Vorgang durch Vorlage von Entsorgungsnachweisen zu bestätigen. Die Entsorgung des Materials ist im Vorfeld mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamtes abzustimmen.
- Sollten bei Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf zusätzliche Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt unverzüglich zu verständigen.
- Die ausführenden Baufirmen sind über diese Auflagen zu belehren.

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
  - Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 1 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
  - Im Kerngebiet sind nur ab dem ersten Obergeschoss Wohnungen zulässig. 30% der Geschossfläche müssen Wohnnutzung sein; mindestens 50% hiervon müssen den Anforderungen an barrierefreie Wohnungen nach LBO entsprechen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind im Plan neben den Baugrenzen bzw. an der Umgrenzung der Gemeinschaftsanlagen als Mindest- und Höchstgrenzen oder als maximale Höhen dargestellt. Bezugshöhe ist jeweils Normalnull (§ 16 Abs. 4 BauNVO).
  - Bei der Geschossflächenzahl im WA und im MI sind Garagen- geschosse und Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände in diesen Geschossen nicht mitzurechnen. Zur maßgebenden Grund- stochflächenfläche können Flächen auf der Überdeckung der neuen L 3257 hinzuzurechnen werden, wenn sie als Grünfläche gestaltet ist (§ 16 i.V.m. §§ 17, 19 Abs. 3 und § 20 BauNVO).
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Im WA können die Baugrenzen überschritten oder zusammengelegt werden, wenn
    - die Sichtachse freigehalten,
    - eine Gebäudebreite von 40 m nicht überschritten,
    - ein Abstand von 10 m zu südlich und nördlich benachbarten Baukörpern und
    - ein Abstand von 15 m zu den Gebäuden im MK 1 eingehalten wird. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Im MK 1 kann von den Baugrenzen abgewichen werden, wenn
    - die Sichtachse freigehalten,
    - die Baugrenzen parallel zur Grundelbachstraße und zum Kreisver- kehrsplatz hin nicht überschritten,
    - ein Abstand von 10 m zu südlich bzw. nördlich benachbarten Baukörpern und
    - ein Abstand von 15 m zu den Gebäuden im WA eingehalten wird. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen und mit Gehrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 21 BauGB)**
  - An der neuen L 3257 sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Hiervon ausgenommen ist eine Ausfahrt am Tunnelmund im Bereich des MI 2, sofern geeignete Verkehrsicherungsmaßnahmen getroffen werden.
  - Im Bereich bis zu 5 m beidseitig der dargestellten Sichtachsen ist eine mindestens 3 m breite Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
  - Am südlichen Ende des Tunnels ist in Höhenlage der L 3257 eine 3 m breite, 25 m lange und 3 m hohe Fläche mit Gehrecht für einen Fluchttunnel zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Bei Baumpflanzungen ohne direkten Bodenanschluss (oberhalb der Gelände- und Parkeneben) ist zwischen den Standorten der Abstand von zwei Kronendurchmessern einzuhalten.
  - Überhalb der Tunnellein- und -ausfahrten sind Baum- und Strauch- gruppen anzulegen.
  - Die nicht überbaubaren Flächen (mit direktem Bodenanschluss) und die nicht überbauten Flächen oberhalb der Gelände- und Park- ebenen (ohne direkten Bodenanschluss) sind abzüglich notwendiger Zufahrten oder Wege gärtnerisch zu gestalten. Pro angefangene 50 m² dieser Flächen ist ein Strauch nach Pflanzenliste zu pflanzen; die Strauchpflanzungen müssen aus mindestens 5 verschiedenen Arten bestehen. Pro angefangene 200 m² ist ein Laubbaum nach Pflanzen- liste zu pflanzen.
  - Auf Dächern im MK 1 über 122 m üNN und im WA über 127 m üNN ist eine extensive Sedum-Moos-Kraut-Begrünung zu pflanzen. Es sind mindestens zwölf verschiedene standortgerechte Arten der Pflanzen- liste zu verwenden. Bei der Artenwahl ist darauf zu achten, dass ein "wintergrüner" Aspekt der Bepflanzung auf mindestens 75% der Dachfläche entsteht.
  - Die durchwurzelbare Aufbauhöhe des Substrates der Grünflächen ohne Bodenanschluss muss
    - für Pflanzungen nach Nr. 5.4 mindestens 8 cm,
    - im Bereich von Stauden und Rasenflächen mindestens 35 cm,
    - im Bereich der Sträucher mindestens 60 cm und
    - im Bereich der Bäume mindestens 100 cm betragen.
  - Zur Herstellung, zum Aufbau und zur Fertigstellungspflege der unter Nr. 5.5 genannten Grünflächen ist in Anlehnung an die DIN 18916 die "FfL- Richtlinien für Dachbegrünung" anzuwenden (Mögliche Bezugsadresse: Forschungsstelle für Landschaftsentwicklung/Landschaftsbau e.V. Colmanstraße 32, 53115 Bonn, Tel.: 0228-690028, <http://www.fsl.de>, E-mail: [info@fsl.de](mailto:info@fsl.de)).
  - Pflanzenliste**

Sträucher (oder vergleichbare Arten)	Dachbegrünungen
Acer ginnala / Feuerahorn	Acinos alpinus / Steinquendel
Amelanchier lamarkii / Felsenlilie	Alyssum murale / Silber-Steinkraut
Buddleia davidii / Hydr / Sommerflieder	Anthriscum illioides / Astoria Grasse
Cornus sanguinea / Echter Harlebeut	Carlinia vulgaris / Kleine Eibenurzt, Goldfistel
Hippophae rhamnoides / Sanddorn	Dianthus cretaicus / Blümelke
Ligustrum vulgare / Rainwilde	Echium vulgare / Natlerkopf
Prunus mahaleb / Steirerweidchen	Euphorbia cyparissias / Zypressen-Wollmilch
Prunus spinosa / Schlehe	Irta- / Schwertlilien
Rhamnus cathartica / Kreuzdorn	Ranunculus bulbosus / Knolliger Hahnenfuß
Salix caprea / Salweide	Sedum album in Sorten / Weiße Mauerpflanze
	Sedum floriferum / Weihenstep. Gold / Felberne
	Sedum hybridum / Immergrün / Mongolen-Sedum
	Sedum reflexum / Tripmadam
	Sedum saxatile / Milder Mauerpfeffer
	Sedum sp. in Sorten / Teppich-Sedum
	Sedum telephium / Purpur-Felberne
	Solidago virgaurea / Gemeine Goldrute
	Verbasum-Arten / Königskerzen
<b>Bäume (oder vergleichbare Arten)</b>	
Acer pseudoplatanus / Bergahorn	
Alnus altissima / Götterbaum	
Alnus incana / Grauerle	
Cercis siliquastrum / Judasbaum	
Crataegus / Carriere / Apfelfeld	
Cotoneaster coccineus / Halbwandorn	
Gleditsia tricanthus / Lederhülsebaum	
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Die omissionsche Gebäudewand des MK vor den Tunnelportalen ist ohne Öffnungen auszuführen. Tunnelwände und -decken auf eine Länge von 20 m ab den Tunnelportalen sowie die omissionsche Gebäudewand des MK vor den Tunnelportalen sind hochabsorbierend auszuführen. Dazu sind die Decken- und Wandflächen (Richtwert 9m²/m) mit einer hochabsorbierenden Vorsatzschale (a = 0,65) zu versehen.

**Übersichtskarte**



**Aufstellungsverfahren**

Aufstellung	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen	am 29.03.2009
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 06.04.2009
Öffentliche Auslegung	Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Erarbeitung der "Entwicklungsrichtlinien" mittels "Aushängen und Presseveröffentlichung über weitere Beteiligungsmaßnahmen" am 19.02., 14.03., 18.03. und 21.03.2009	ab 09.02.2009
Öffentliche Auslegung des Entwurfs	Dem Bebauungsplan-Entwurf wurde zugestimmt, dessen öffentliche Auslegungsskizzen am 13.04.2009	am 13.04.2009
Prüfung der Satzung	Die Satzung wurde durch den Gemeinderat geprüft und beschlossen	am 25.04.2009
Satzung	Die Satzung wurde durch den Gemeinderat beschlossen	am 25.04.2009
Rechtsprüfung	Die Rechtsprüfung wurde durch den Gemeinderat geprüft und beschlossen	am 11.01.2009
Katasterprüfung	Die Katasterprüfung wurde durch den Katasteramt durchgeführt	am 15.10.2009
Beauftragung	Die Beauftragung wurde durch den Gemeinderat beschlossen	am 11.01.2009

Weinheim

# 108.1

Bebauungsplan Nr. für den Bereich **"Grundelbachstraße/ Am Schlossberg"** (Neues Burgenviertel)

Maßstab 1: 500

Weinheim, am 12.01.2009 gezeichnet  
Bernhard Ober/Burgmeister