



SATZUNGSTEXT

Textliche Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen

Hinweise

Örtliche Bauvorschriften

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/01-19
für den Bereich „Markuskirchenareal“

Stand: 15.02.2021

A Textliche Festsetzungen

1. Bedingte Festsetzung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der in Nummer 2 festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Die in der Planzeichnung mit „A“ gekennzeichnete Teilfläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der näheren Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

2.2 Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Die in der Planzeichnung mit „B“, „C“ und „D“ gekennzeichneten Teilflächen werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit der näheren Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche (GR) und die Gebäudehöhe (GH) jeweils als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt.

3.1 Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen

Als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gilt der höchste Punkt des Daches. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.

4. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die zulässige Grundfläche aller festgesetzten Gemeinbedarfsflächen (Teilflächen „A“, „B“, „C“ und „D“) darf durch die Grundfläche der Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximal zulässigen Grundfläche von 2.900 m² überschritten werden.

5. Nebenanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Nebenanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung eines Baums:

An der im zeichnerischen Teil festgesetzten Stelle zum Anpflanzen von Bäumen ist ein standortgerechter, heimischer Baum (vgl. Pflanzempfehlung - Hinweis 2) mit einem Mindeststammumfang (StU) von 25-30 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Standort kann um 1,5 m abgewichen werden.

6.2 Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt der Gehölze:

Die im zeichnerischen Teil mit Pflanzbindung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte, heimische, hochstämmige Laub- oder Nadelbäume zu ersetzen (vgl. Pflanzempfehlung - Hinweis 2).

6.3 Dacheindeckung

Unbeschichtete Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig.

6.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektendicht eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000 K (warmweiß) zu verwenden.

B Nachrichtliche Übernahmen

1. Kulturdenkmal „Evangelische Markuskirche“

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt das Kulturdenkmal „Evangelische Markuskirche“ (Ahornstraße 50, Flst.Nr. 0-10921/1). Die Kirche mit Gemeindesaal und Turm ist im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz geschützt. Aus dem DSchG ergibt sich die Verpflichtung, das Kulturdenkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

C Hinweise

1. Rechtsvorschriften

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, können in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 5/1, Weinheim) eingesehen werden. Diese DIN-Normen werden zudem im Rathaus Weinheim, Obertorstraße 9, im Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Eingang F, zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

2. Pflanzempfehlung

<u>Artenliste zur Anpflanzung von standortgerechten, heimischen, hochstämmigen Laubbäumen</u>	
<u>Bäume</u>	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia tomentosa	Silberlinde
<u>Artenliste zur Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern</u>	
<u>Sträucher</u>	
Cornus mas	Kornellkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus padus	Frühblühende Traubenkirsche
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

3. Altlasten

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens und/oder organoleptische Auffälligkeiten im Zuge von Erschließungsarbeiten, Erdarbeiten und/oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund bekannt werden, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

D Örtliche Bauvorschriften

1. Photovoltaik- und Solarthermieranlagen

Photovoltaik- und Solarthermieranlagen sind auf Gebäuden integriert oder dachparallel anzubringen.

2. 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 Euro geahndet werden.