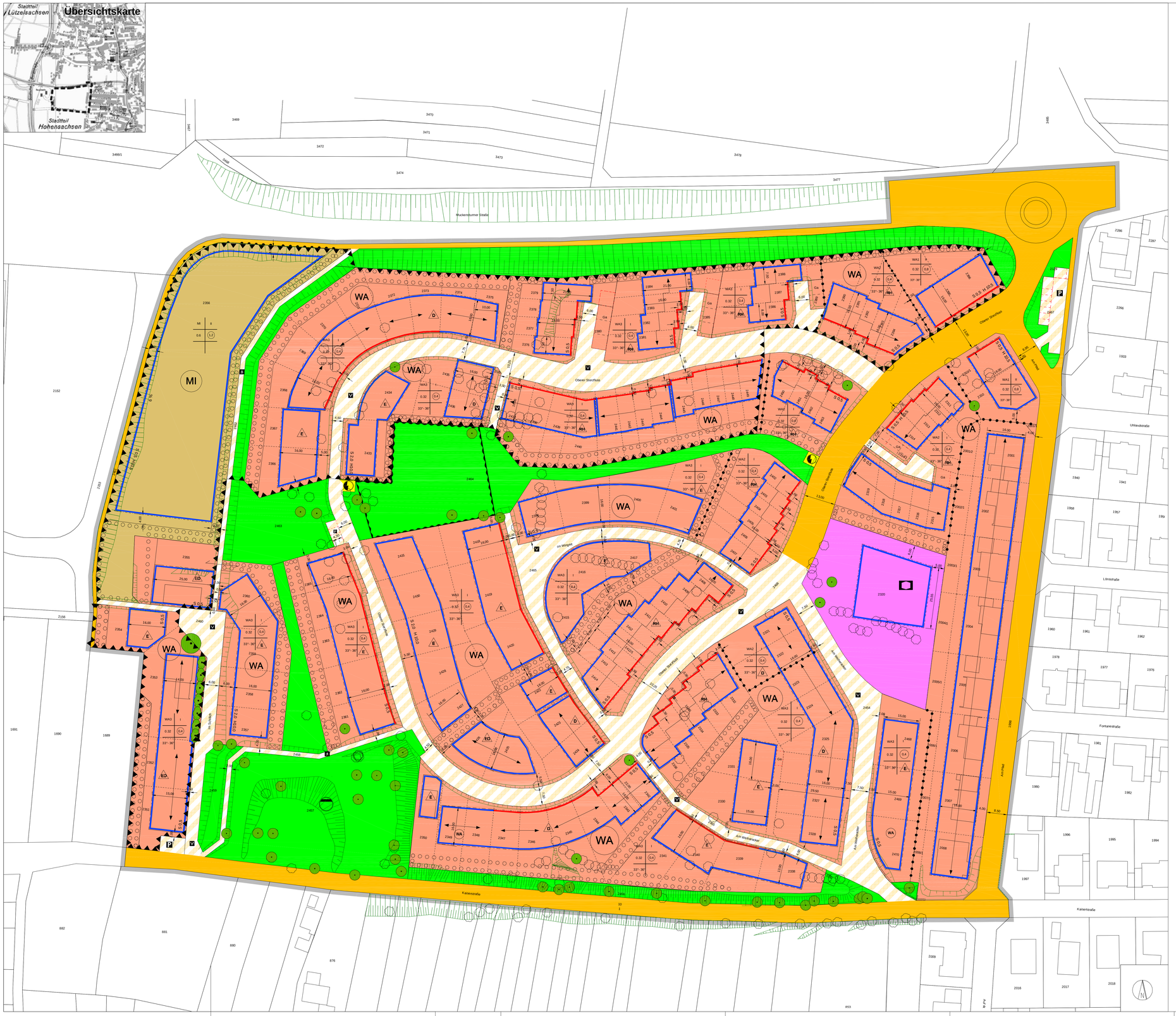

Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1BauGB)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 1. Geschossigkeit (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- 2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- S. Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
- 4. Dachneigung (Örtliche Bauvorschrift Nr. 1.2)
- S. Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe): sie beträgt max. 0.5 m über Oberkante Straßenachse, soweit im Plan nichts anderes festgesetzt ist. Sie wird gemessen an der Mitte der Gebäudeseite, die der Erschließungsseite zugewandt ist. Der Bezugspunkt ist für jedes Gebäude zu ermitteln; bei Eckgrundstücken ist die Sockelhöhe an der betreffenden Gebäudeseite im Plan gekennzeichnet (§ 20 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB).

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- E nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- D nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- RH nur Reihenhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Stellung baulicher Anlagen, hier: Hauptfirstrichtung

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

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindergarten

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

- Straßenverkehrsflächen
- P Öffentliche Stellplätze
- Fußgängerbereich
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

- Öffentliche Grünfläche mit Spieleinrichtungen

8. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses von unverschmutztem Niederschlagswasser

9. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltenswerter Baum
- Erhaltenswerter Strauch

10. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderliche Stützmauer (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- vorhandener Baum
- Böschung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 6 BauGB)

1.1 Das Allgemeine Wohngebiet ist in die Bereiche WA1, WA2 und WA3 gegliedert. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

1.2 Im WA 1 sind entgegen § 4 BauNVO Läden mit einer Verkaufsfläche von weniger als 100 m² zulässig. Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe müssen nicht nur der Versorgung des Gebiets dienen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. (§ 4 i.V.m. § 1 BauNVO)

1.3 Im WA 2 sind entgegen § 4 BauNVO Wohngebäude nur mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und die in § 4 Absatz 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht zulässig. (§ 4 i.V.m. § 1 BauNVO)

1.4 Im WA 3 sind entgegen § 4 BauNVO Wohngebäude nur mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die sonstigen in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht zulässig. (§ 4 i.V.m. § 1 BauNVO)

1.5 Im Mischgebiet sind entgegen § 6 BauNVO Wohnungen im Erdgeschoss und im Untergeschoss nicht zulässig. Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe müssen nicht nur der Versorgung des Gebiets dienen. (§ 6 i.V.m. § 1 BauNVO)

2. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im WA 2 und WA 3 ist die Größe der Baugrundstücke begrenzt
- auf 400 bis 700 m² für Einzelhäuser,
- auf 255 bis 500 m² für Doppelhaushälften und Reihen-Endhäuser, sowie
- auf 200 bis 380 m² für Reihen-Mittelhäuser.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Bei der Festsetzung "Doppelhäuser" sind Gebäude in abweichender Bauweise auf der Grundstücksgrenze, die gemäß der Festsetzung der Firstrichtung mit dem Nachbargrundstück verbunden ist, als Doppelhaushälfte zu errichten.

3.2 Bei der Festsetzung "Reihenhäuser" sind Gebäude in abweichender Bauweise ohne Grenzabstand zu errichten; Endhäuser müssen an der Endseite den erforderlichen Grenzabstand einhalten.

3.3 Abweichungen von der Firstrichtung können bei Einzelhäusern zur aktiven Nutzung von Solarenergie ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich ist.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb überbaubarer oder hierfür vorgesehener Flächen zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht aber in den Flächen gemäß Festsetzung Nr. 6.3 zulässig.

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

Beidseitig der dargestellten Verkehrsflächen sind zur Herstellung des Straßenkörpers 4 m breite straßenbautechnische Eingriffsflächen zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB)

6.1 In den Verkehrsflächen sind ca. 80 Bäume entsprechend Festsetzung Nr. 6.7 zu pflanzen. Die Verkehrsgrünflächen und die öffentlichen Grünflächen sind den öffentlichen Verkehrsflächen als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.

6.2 Müssen Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 10 cm beseitigt werden, sind sie möglichst im Verhältnis 1:1, mindestens mit Stammumfang 10-12 cm und einem Kronenansatz in 2.0 m Höhe gemäß Festsetzung Nr. 6.10 zu ersetzen. Im Bereich der Kronentraufe der im Plan dargestellten zu erhaltenden Bäume sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländeänderung nicht zulässig.

6.3 Zum grundstücksbezogenen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind 20 Prozent der privaten Grundstücksfläche entsprechend Festsetzung Nr. 6.10 zu bepflanzen; Befestigungen und Bodenversiegelungen sind dort nicht zulässig.

6.4 Befestigungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Fugenpflaster oder Rasengitterplatten vorzusehen; auch der Unterbau ist wasserdurchlässig herzustellen.

6.5 Garagen mit Flachdach und unterirdische Bauwerke oder Bauteile sind mit Erdsubstrat als Vegetationsschicht und zusätzlicher Drainageschicht zu bedecken und artenreich zu begrünen; dies gilt nicht für Terrassen. Dabei ist ein Abflussbeiwert von mindestens 0.3 und eine Regenwasserrückhaltung von 80 Prozent nachzuweisen.

6.6 Niederschlagswasser von Grundstücken, die den Flächen zur Regelung des Wasserabflusses angrenzen, ist diesen Flächen in offenen Gerinnen zuzuleiten. Dachflächen mit Traufseiten, die mit keiner Seite an die Flächen zur Regelung des Wasserabflusses zugewandt sind, können ausnahmsweise an die Kanalisation angeschlossen werden.

6.7 An dem im Plan festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß Festsetzung Nr. 6.10 zu pflanzen; Abweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 3 m sind zulässig.

6.8 Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind ein kleinkroniger Baum oder Obstbaum-Hochstamm und je angefangene 100 m² Grundstücksfläche ein hoherer sowie zwei mittlere Sträucher nachzuweisen; erhaltene Bepflanzungen können angerechnet werden.

6.9 Für kleinkronige Bäume sind mindestens 6 m² große, für größere Bäume mindestens 10 m² große Pflanzbeete mit einer unverdichteten, durchwurzelbaren Substratschicht von 1,0 m Tiefe vorzusehen.

6.10 Für alle Begrünungsmaßnahmen sind Arten und Größen entsprechend der folgenden Pflanzenlisten zu verwenden (h für feuchtere Standorte); weitere landschafts- und standortgerechte Arten sind zulässig.)

Bäume als 2x verpflanzter Hochstamm oder Stammbusch mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm, Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 8-10 cm:

Acer campestre	(Feldahorn)
Acer platanoides 'Columnare'	(Säulen-Ahorn)
Acer platan. 'Emerald Queen'	(kegelförmiger Spitzahorn)
Alnus glutinosa h	(Schwarzerle)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cydonia oblonga	(Quitte)
Malus domestica	(Apfel in Sorten; empfehlenswert: Bleiheimer, Bretlacher, Rote Eiserapfel, Gelber Bellefleur, Gewürzluiken, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Prinzenapfel, Winter-Rambour, Champagner-Rennette, Goldrennette, Zuberglas-Rennette, Schöner aus Boskoop)
Mespilus germanica	(Echte Mispel)
Prunus avium/ cerasus	(Süß / Sauerkirsche in Sorten)
Prunus domestica	(Pflaume/ Mirabellen in Sorten)
Prunus persica	(Pfirsich in Sorten)
Pyrus communis	(Birne in Sorten; empfehlenswert: Grüne Jagdbirne, Gute Luise, Pastorenbirne, Stuttgarter Geißhirte)
Salix capra h	(Salweide)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Sorbus domestica	(Speierling)

Großkronige Bäume als mindestens 2x verpflanzter Hochstamm oder Stammbusch mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm:

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Castanea sativa	(Edelkastanie)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Sträucher, je 3-4 Triebe ohne Ballen, Höhe 60- 100 cm:

Acer campestre	(Feldahorn)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Europäischer Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus h	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Prunus padus h	(Frühblühende Traubenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rosa rubiginosa	(Weinrose)
Salix purpurea h	(Purpurweide)
Sambucus nigra	(Holunder)
Viburnum opulus h	(Gemeiner Schneeball)

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23 und 24 BauGB)

7.1 In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind Außenbauteile so zu gestalten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 entsprechend den geplanten Nutzungen umgesetzt werden. Schlafräume, Kinderzimmer und andere lärmempfindliche Aufenthaltsräume sind an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

7.2 Feste oder flüssige Brennstoffe dürfen zum Zweck der Primär-Beheizung nicht verwendet werden. Ausnahmen (z.B. Holzhackschnitzel-Feuerungsanlagen) können zugelassen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar und mit klimatologischen Belangen verenbar ist.

Örtliche Bauvorschriften

1. Gebäudehöhe und Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Oberseite Dachhaut) beträgt maximal 8,5 über der Oberkante Straßenachse (Firsthöhe); bei Eckgrundstücken ist die zulässige Höhe an der betreffenden Gebäudeseite im Plan "H" gekennzeichnet. Sie wird gemessen an der Mitte der Gebäudeseite, die der Erschließungsstraße zugewandt oder im Plan gekennzeichnet ist; der Bezugspunkt ist für jedes Gebäude zu ermitteln. Abweichungen bis zu 0,5 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die GRZ, die GFZ, die überbaubare Fläche und die vorgeschriebene Dachneigung eingehalten werden.

1.2 In den Bereichen 1 bis 3 des Wohngebiets sind nur Satteldächer, ausnahmsweise auch nach Südost bis West geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 33 bis 36° mit der im Plan dargestellten Firstrichtung zulässig.

1.3 Dächer einschließlich mehr als 2 m breiter Auf- und Anbauten sind mit einheitlichem, nichtglänzendem Material einzudecken. Hierfür sind Dachsteine oder Ziegel zu verwenden, die vergleichsweise nicht heller sind als RAL 3000 (Feuerrot) und nicht dunkler als RAL 7016 (Anthrazitgrau) des Farbregisters RAL 840 HR.

2. Werbeanlagen und Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 4 LBO)

2.1 Werbeanlagen sind nur zulässig an bis zu zwei Fassaden im Bereich des Erdgeschosses oberhalb der Fenster, waagrecht als Schriftzug oder Werbetafel, mit insgesamt maximal 30 x 300 x 8 cm Höhe x Breite x Tiefe je Gebäude und in weiß und maximal zwei weiteren Farben (nicht fluoreszierend).

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

3. Freiflächen und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Die Höhe der Flächen zwischen Verkehrsflächen und Gebäude (Vorgärten) ist dem Straßenniveau anzugleichen; Abgrabungen im Vorgartenbereich sind unzulässig.

3.2 Einfriedigungen zur Verkehrsfläche sind in einer Höhe von maximal 130 cm auszuführen; Einfriedigungen an seitlichen Grundstücksgrenzen entlang Verkehrsflächen sind bis 180 cm Höhe zulässig.

3.3 Bei Pflanzung von Gehölzen an der Grundstücksgrenze ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Pflanzabstand von mindestens 80 cm, bei geschnittenen Hecken mindestens 50 cm einzuhalten.

3.4 Für bewegliche Abfallbehälter sind zum Verkehrsraum hin sichtgeschützte und eingegrünte Standorte in Verbindung mit Garagen, Einfriedigungen oder anderen Bauteilen herzustellen; dies ist in den Bauvorlagen nachzuweisen

4. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 und 6 LBO)

Je Wohnung mit zwei oder mehr Zimmern sind zwei Pkw-Stellplätze zu errichten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Abweichung auch bei Ausschöpfen aller Möglichkeiten, auch unter Berücksichtigung platzsparender Bauarten der Stellplätze und Garagen, unmöglich oder unzumutbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Hinweis: Bei der Planung der Grundstückszufahrten ist die Straßenausbauplanung zu beachten.

5. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

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

6. Inkrafttreten (§ 74 Abs. 6 Satz 2 LBO)

Diese Satzung tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 707.A "Hohensachsen-West II" in Kraft.

Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 707.A wurde beschlossen	am 18.07.2001
Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 09.08.2001
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt durch Schreiben	vom 13.09.2001
Dem Bebauungsplan-Entwurf wurde zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen	am 18.07.2001
Die Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 09.08.2001
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 09.08. bis 20.09.2001
Die Auslegung des erneut geänderten Bebauungsplan-Entwurfs wurde ortsüblich bekanntgemacht	zum 18.02.2003
Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 25.02. bis 10.03.2003
Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt	am 09.04.2003
Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben	vom 10.04.2003
Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und mit seiner Begründung wurde erstmals als Satzung beschlossen	am 09.04.2003
Der Satzungsbeschluss wurde öffentlich bekannt gemacht Damit wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.	am 12.04.2003
Ergänzungsverfahren zur Fehlerbehebung:	
Dem ergänzten Bebauungsplan wurde zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen	am 13.07.2005
Die Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 16.07.2005
Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 25.07. bis 25.08.2005
Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung wurde rückwirkend zum 12.04.2003 als Satzung beschlossen	am 28.09.2005
Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht Damit wurde der Bebauungsplan rückwirkend zum 12.04.2003 rechtsverbindlich.	am 08.10.2005

gez. Bernhard
Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.08.2001
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 19.12.2000
- Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 19.12.2000

Die Kartengrundlage stimmt mit der Katasterunterlage überein, Stand:September 2005

gez. Menke
Stadtvermessungsrat

Bearbeitung im Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim — Sb Dipl.-Ing. St. Fischer, CAD Ch. Zimmerhackl

gez. Keune
Stadtbaudirektor

Weinheim

Bebauungsplan Nr. **707.A**

und Satzung über Örtliche Bauvorschriften für den Bereich

Hohensachsen-West II

Maßstab 1: 500

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, 07.10.2005

gez. Bernhard
Oberbürgermeister