

Nutzungsschablone

| Baugebiet | Hausform | GRZ | VG | WH 1 | WH 2 | FH | Mindestgrundstücksgröße | max. WE |
|-----------|----------|------|----|-------|---------|-------|-------------------------|---------|
| WR1 | △ | 0,35 | II | 162 m | 163 m | 164 m | 450 m ² | 2 |
| WR2 | △ | 0,3 | II | 168 m | 168,7 m | 173 m | 750 m ² | 2 |
| WR3 | △ | 0,35 | II | 165 m | 166 m | 167 m | 450 m ² | 2 |
| WR4 | △ | 0,35 | II | 171 m | - | 175 m | 750 m ² | 2 |
| WR5 | △ | 0,3 | II | 169 m | 171 m | 174 m | 600 m ² | 2 |
| WR6 | △ | 0,3 | II | 175 m | 177 m | 178 m | 1.000 m ² | 2 |
| WR7 | △ | 0,3 | II | 175 m | 177 m | 178 m | 600 m ² | 2 |

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen

Reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO)

Nutzungsschablone

| | |
|--|---|
| | Art der baulichen Nutzung mit Gebietsnummer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) |
| | Hausform: nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) |
| | Hausform: Doppelhäuser als Ausnahme zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) |
| | Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO) |
| | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO) |
| | Wandhöhe 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO) |
| | Wandhöhe 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO) |
| | Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO) |
| | Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) |
| | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) |

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Maßfestsetzungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

Höhenpunkt der öffentlichen Verkehrsfläche in m über NN

Bemaßung in m

Gebäudebestand laut Kataster

Nachrichtliche Übernahmen

Kulturdenkmal

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

1.1 Zulässig sind Wohngebäude.

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie über die Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Firsthöhen) als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt.

3. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

- Die Höhe baulicher Anlagen ist in Metern über Normalnull (m ü. NN) als Planeintrag festgesetzt.
- Maximal zulässige Wandhöhe (WH):
Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.
- Die Wandhöhe 1 gilt für geneigte Dächer mit Ausnahme von Puttdächern.
- Die Wandhöhe 2 gilt für Flachdächer und Puttdächer. Dabei ist die festgesetzte Wandhöhe durchgängig einzuhalten.
- Maximal zulässige Firsthöhe:
Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt eines geneigten Daches, mit Ausnahme von Puttdächern.

4. Bauweise

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

4.1 Bauweise:

Gebäude sind in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4.2 Hausform:

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
In den Gebieten WR 2 und WR 5 können ausnahmsweise auch Doppelhäuser zugelassen werden.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Ein Überschreiten der hinteren Baugrenze im WR 2 und WR 6 durch Gebäudeteile um bis zu 5 m ist zulässig.
Die Gebäudeteile dürfen dabei eine Höhe von maximal 0,5 m über dem jeweiligen Straßenniveau, gemessen in der Mitte des Baugrundstücks, nicht überschreiten.

6. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB i.V.m. § 6 LBO BW)

Abweichend von § 6 LBO BW sind an einer seitlichen Nachbargrenze von in § 6 Abs. 1 Nr. 2 genannten Anlagen (Garagen, Gewächshäuser und Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer Wandhöhe bis 3 m und einer Wandfläche bis 25 m²) sowie von überdachten Stellplätzen ein Grenzabstand von mindestens 2,5 m einzuhalten.

7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 12 BauNVO und 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und vorderer Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carpools) sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, sofern sie Gebäude sind, nicht zulässig.

8. Mindestgröße von Baugrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße von Baugrundstücken ergibt sich aus dem Planeintrag.

In WR 2 gelten nur für Baugrundstücke, auf denen Doppelhaushälften zugelassen werden, eine Mindestgrundstücksgröße von 450 m².

In WR 5 gelten nur für Baugrundstücke, auf denen Doppelhaushälften zugelassen werden, eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m².

9. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
Davon abweichend ist in den ausnahmsweise zulässigen Doppelhaushälften in WR 5 maximal 1 Wohneinheit zulässig.

B - Örtliche Bauvorschriften

8. Einfriedungen

(§ 71 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

Einfriedungen wie Mauern, Hecken und Zäune dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,5 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.

C - Nachrichtliche Übernahmen

1. Kulturdenkmale Lützelsachsener Straße 26, 28 und 40

Die Kulturdenkmale Lützelsachsener Straße 26, 28 und 40 wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Vorschriften des DSchG sind zu beachten.

2. Kulturdenkmal Wüstung Hege

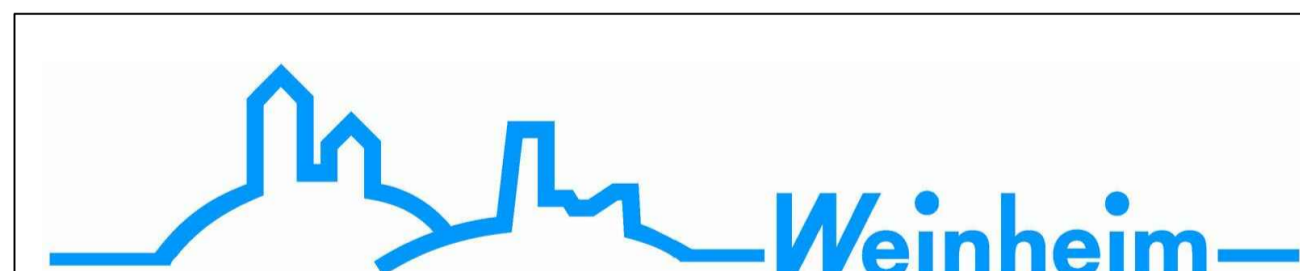
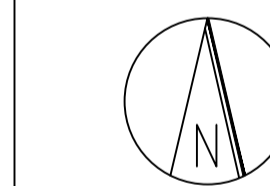
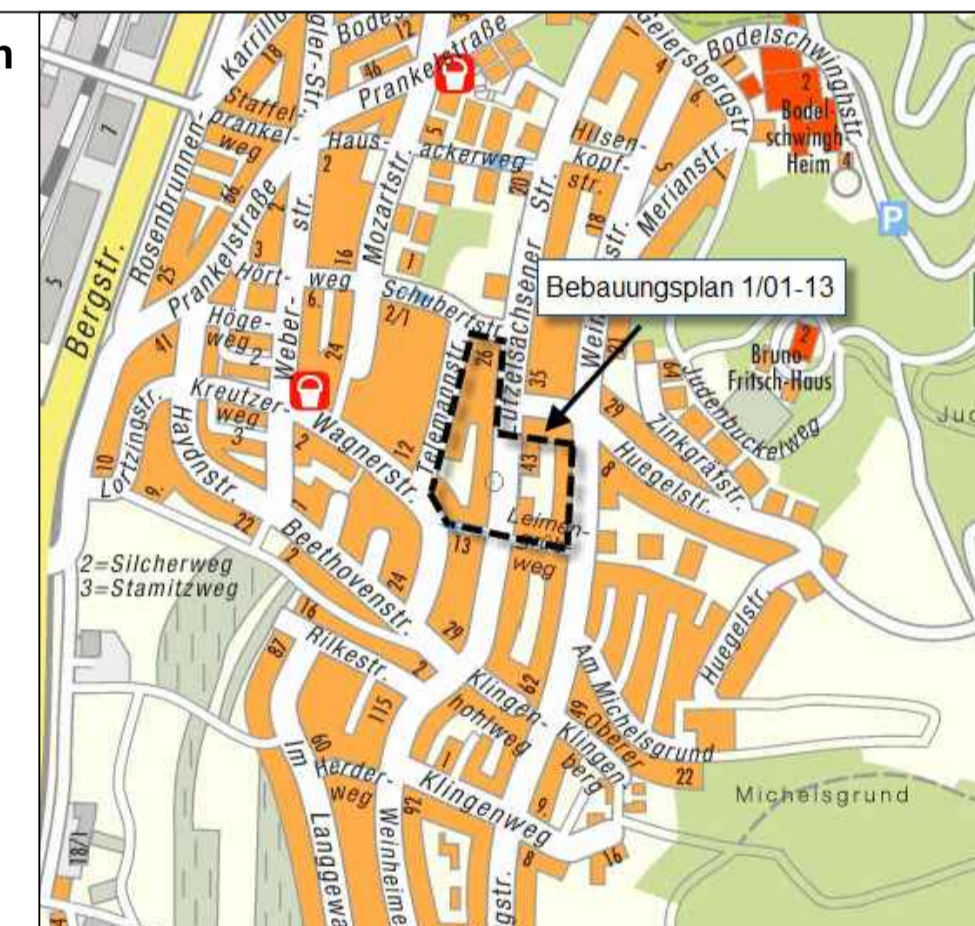
Das Plangebiet westlich der Lützelsachsener Straße (Flurstücke Nr. 11092, 11093, 11094, 11095, 11099, 11100, 11101, 11102, 11103, 1776/1, 1776, 11098, 11097, 11097/1, 11096, 1710, 1709, 1709/2 sowie das Flurstück Nr. 11552 (Lützelsachsener Straße) teilweise) überschneidet sich mit der mittelalterlichen Wüstung "Hege" (Kulturdenkmal i.S.d. § 2 DSchG). Es ist insbesondere auf den bisher unbauten Grundstücken mit der Existenz archäologischer Befunde zu rechnen. Gemäß der §§ 7 und 8 DSchG bedürfen Eingriffe in die Denkmalsubstanz einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Bei Bauvorhaben im genannten Bereich wäre im Einzelfall zu prüfen, ob archäologische Befunde betroffen sind. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege im Regierungspräsidium Karlsruhe kann einer Bebauung des Geländes und der damit einhergehenden Zerstörung der genannten Siedlungsbefunde nur zugestimmt werden, wenn die Möglichkeit zur archäologischen Ausgrabung und Dokumentation der Befunde eingeräumt wird. Die Kosten archäologischer Ausgrabungen gehen zu Lasten des Bauherren.
Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26, umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Referat 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

Aufstellungsverfahren

| | | |
|---|--|---|
| Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB) | Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen Der Aufstellungsbeschluss wurde örtlich bekannt gemacht | am 09.01.2013 am 12.01.2013 |
| Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 3 Nr. 2 BauGB) | Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit | vom 14.01.2013 bis 01.02.2013 |
| Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) | Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde örtlich bekannt gemacht Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit | am 10.04.2013 am 13.04.2013 vom 23.04.2013 bis 25.05.2013 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) | Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief | vom 19.04.2013 bis 24.05.2013 |
| Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4 Abs. 3 BauGB) | Dem geänderten bzw. ergänzten Entwurf des Bebauungsplans und dem ergänzten bzw. geänderten Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen Die erneute öffentliche Auslegung wurde örtlich bekannt gemacht Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit | am 10.07.2013 am 03.08.2013 vom 13.08.2013 bis 13.09.2013 |
| Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 3 BauGB) | Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief | vom 08.08.2013 bis 13.09.2013 |
| Abwägung und Satzung (§ 5 Abs. 7 und § 10 Abs. 3 BauGB, § 4 GemO) | Die Tragfähigkeitsverhältnisse und die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung) Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen | am 19.03.2014 am 19.03.2014 |
| Ausfertigung | Dieser Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Inhalten, ist nach dem Willen des Gemeinderats als Satzung beschlossen. Weinheim, 27.03.2014 | |
| Inkrafttreten (§ 5 Abs. 3 BauGB, § 4 GemO) | Der Satzungsbeschluss wurde örtlich bekannt gemacht Dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten. Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen gemäß §§ 24 und 25 BauGB werden innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben | am 29.03.2014 vom 31.03.2014 |
| Rechtsgrundlagen | Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) Planungsicherungsverordnung (PlanVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 367), in Kraft getreten am 01.03.2010 Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 39) | |
| Katasterunterlagen (§ 1 Abs. 2 PlanVO) | Die Kartengrundlage stimmt mit der Katasterunterlage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses überein. Weinheim, 26.03.2014 | |
| Planbearbeitung | Amt für Stadtentwicklung Weinheim, 26.03.2014 | SB: Balmes CAD: Balmes |
| | gez. Bernhard Oberbürgermeister | |
| | gez. Maria Stadtbauinspektorin | |

Übersichtsplan

ohne Maßstab



Bebauungsplan Nr. 1/01-13 und Örtliche Bauvorschriften

für den Bereich "Lützelsachsener Straße - Süd"

Stand: 10.12.2013 SD-NR: 051/14

M 1:1000