



M. 1 : 500 (im Original)

Planzeichen nach der PlanzV

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)**
 - SO: Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Nahversorgung und Gewerbe
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)**
 - GFZ 0,6: Geschossflächenzahl GFZ, als Höchstmaß
 - GRZ 0,5: Grundflächenzahl GRZ
 - II: Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - GHmax 113,00 m ü. NN: Gebäudehöhe GHmax, als Höchstmaß in Meter über Normalnull
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - 0: Offene Bauweise
 - Baugrenze: Baugrenze
- Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Ein- und Ausfahrtbereich

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Öffentliche Grünflächen
 - Besondere Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) mit Maßnahmennummer, z. B. A1 (siehe Textliche Festsetzungen Buchstabe A, Ziffer 8)
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - SI: Zweckbestimmung: Stellplätze
 - W: Zweckbestimmung: Werbeanlagen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Maßangaben in Meter
- Nachrichtliche Übernahmen**
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB); Prüffall (siehe B. 2)
- Kennzeichnung**
 - Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltauffahrdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB); Altlasten (siehe C. 1)

A. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**

Sonstiges Sondergebiet - Nahversorgung und Gewerbe (§ 11 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Nahversorgung und Gewerbe“ sind folgende Nutzungen zulässig:

 - Großflächige und nicht großflächige Lebensmittelmärkte mit den branchenüblichen Randsortimenten sowie Backshops mit einer maximalen Verkaufsfächenzahl von 0,155.
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Räume für freie Berufe und artverwandter Gewerbebetriebe gem. § 13 BauNVO

Unzulässig sind jegliche Anlagen der Fremdwerbung.
- Geschossweise Festsetzung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes SO „Nahversorgung und Gewerbe“ (§ 9 (3) BauGB, IV m. § 1 (7) BauNVO)**

Innerhalb des SO „Nahversorgung und Gewerbe“ werden die zulässigen Nutzungen geschossweise wie folgt gegliedert:

Erdschoss: Lebensmittelmärkte, Backshops

 - Obergeschoss: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Räume für freie Berufe und artverwandter Gewerbebetriebe gem. § 13 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Vollgeschosse als Obergrenze zulässig.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag in m. ü. NN festgesetzt. Für die Höhenbestimmung ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion (bzw. Attika) maßgeblich.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Dachaufbauten und Solaranlagen um bis zu 1,0 m überschritten werden.
 - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die maximal zulässige GRZ darf durch Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Freiflächen bis zu einer GRZ von maximal 0,75 überschritten werden.
 - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt.
- Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Innerhalb des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

- Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Fläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplatzanlagen (Carports) sind nicht zulässig.
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind in den Bereichen zwischen den festgesetzten Flächen für Stellplätze und den festgesetzten Straßenverkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie Zuwegungen für Fuß- und Radverkehr.
- Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- Anschluss an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Außerhalb der festgesetzten Einfahrtbereiche sind keine Zu- und Abfahrten auf die festgesetzte Sondergebietfläche zulässig.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Allgemeines
Die Pflanzpflichten für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind mit standortgerechten, heimischen Arten umzusetzen. Im Bereich der Stellplatzflächen sind auch an die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten zulässig. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Auf allen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen, ausgenommen Einfriedigungen, grundsätzlich ausgeschlossen.

A1
Auf der mit A1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün ist eine Baumreihe aus sieben hochstämmigen Laubbäumen, Stammumfang mind. 18 - 20 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse, kann hier auf schmalkronige Sorten wie z.B. *Carpinus betulus* „fastigiata“ zurückgegriffen werden. Die Fläche unter den Bäumen ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je 2,0 m² festgesetzter Pflanzfläche.

A2
Auf dem mit Pflanzpflicht A2 gekennzeichneten Streifen ist eine einreihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je laufendem Meter.

A3
Auf den mit Pflanzpflicht A3 gekennzeichneten Fläche ist eine mindestens 475 m² umfassende, freiwachsende, geschlossene Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je 2,0 m² festgesetzter Pflanzfläche. Zusätzlich sind 11 hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mind. 18 - 20cm anzupflanzen.

A4
Auf der Pflanzfläche A4 sind fünf heimische hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mind. 14 - 16 cm zu pflanzen. Es sind an die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten zulässig. Die Fläche unter den Bäumen ist zu einem Drittel mit Strauchgruppen aus heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Restfläche ist mit Bodendeckern zu begrünen. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen.

Stellplatzbäume
Je angfangene 6 Stellplätze ist ein heimischer hochstämmiger Laubbau, insgesamt jedoch mindestens 10 Laubbäume, Stammumfang mind. 14 - 16 cm im Stellplatzbereich zu pflanzen. Es sind an die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten zulässig. Geeignete Gehölzarten sind dem Punkt D1 zu entnehmen. Die angepflanzten Bäume gemäß Pflanzpflicht A4, können angerechnet werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

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

Insektenfreundliche Beleuchtung
Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind insektenlicht eingebaute Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden.
- Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Immissionsschutz
Die Errichtung der zulässigen Nutzungen im 1. Obergeschoss gemäß Festsetzung 1.1 ist erst zulässig, wenn eine Einhausung/Überdachung über die gesamte Länge des Andienungsbereiches des Marktes mit mind. 3 m Breite gemessen ab der Fassade und einem Schalldämmmaß RW >= 25 dB hergestellt wurde. Ausnahmsweise kann auf die Einhausung/Überdachung verzichtet werden, wenn ein Nachweis erbracht wurde, dass die Lärmschutzanforderungen an das 1. Obergeschoss auch ohne diese Maßnahme eingehalten sind.

Dachbegrünung
Die Inbetriebnahme der zulässigen Nutzungen im 1. Obergeschoss gemäß Festsetzung 1.1 ist erst zulässig, wenn die Dachflächen mit einem Neigungswinkel von bis zu 10° dauerhaft extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm vollständig begrünt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von 25 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen. Die Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

Quercus petraea Quercus robur Tilia platyphyllos	Traubeneiche Stieleiche Sommerlinde
Sträucher	Feldahorn Roter Hartriegel Hasel Zweigflügler Weißdorn Eingriffeliger Weißdorn Gewöhnliches Pfaffenrütchen Gemeiner Liguster Schöne Echter Kreuzdorn Hundrose Schwarzer Holunder
Acer campestre Cornus sanguinea* Corylus avellana Crataegus laevigata Crataegus monogyna Euonymus europaeus* Ligustrum vulgare Prunus spinosa Rhamnus cathartica* Rosa canina Sambucus nigra	
* glüht ** Hangausbesserungen während der Blütephase, daher weniger für den Stellplatzbereich geeignet	

- DIN-Normen**

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 51, Weinheim) als auch im Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Rathaus-Schloss, Oberstorstraße 9, Weinheim) während den üblichen Öffnungszeiten eingesehen.
- Satzung über örtliche Bauvorschriften**
 - Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Es sind nur Werbeanlagen, die der Eigenwerbung dienen, zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an den Wandflächen des zugehörigen Gebäudes angebracht werden und eine Gesamtgröße von maximal 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten.

Werbeanlagen oberhalb der Traufe eines Gebäudes sind nicht zulässig.

Zusätzlich ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine freistehende Werbeanlage innerhalb der mit „W“ gekennzeichneten Fläche mit einer Höhe von maximal 6 m über Geländehöhe zulässig. Die Summe der Ansichtsfäche der freistehenden Werbeanlage darf insgesamt 13 m² nicht überschreiten.

Lichtwerbungen sowie digitale Werbeanlagen (z.B. LED Werbeanlagen, Videowalls, ...) mit bewegtem, laufendem, blinkendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht oder sich ändernden Darstellungen sowie Skybeamer sind grundsätzlich unzulässig.
 - 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 € geahndet werden.

Verfahren

Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen Der Aufstellungsbeschluss wurde öffentlich bekannt gemacht	am 22.05.2019 am 22.08.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom 01.09.2020 bis 02.10.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden zur Ausfertigung aufgefordert mit Schreiben	vom 01.09.2020 bis 02.10.2020
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Der Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am 13.01.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	am 16.01.2021 bis 26.02.2021
Abwägung und Satzung (§ 1 Abs. 7 und § 10 Abs. 3 BauGB, § 4 GemO)	Die Abwägung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde öffentlich bekannt gemacht Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	am 16.01.2021 bis 26.02.2021
Ausfertigung	Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind unter Einhaltung der in § 10 Abs. 3 BauGB und § 4 GemO vorgesehenen Verfahren zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderates zu Stande gekommen.	am 13.04.2022
Inkrafttreten (§ 10 BauGB, § 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde öffentlich bekannt gemacht Dem ist der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten. Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen gemäß §§ 34 und 35 BauGB sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben.	am 19.11.2022
Rechtsgrundlagen	Die Satzung über örtliche Bauvorschriften wurde durch den Gemeinderat am 13.04.2022 beschlossen. Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen gemäß §§ 34 und 35 BauGB sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben.	am 21.11.2022
Planunterlagen (§ 1 Abs. 2 PlanZV)	Dem Bebauungsplan liegt das Legenschaftsdiagramm zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu Grunde.	
Planbearbeitung	Planungsbüro: W+W & Partner GmbH Herbertstr. 20 67677 Kaiserslautern	SB: Spieß CAD: Blauer



Wineheim

Bebauungsplan Nr. 1/02-18 und Örtliche Bauvorschriften

für den Bereich "Lebensmittelmarkt an der B3, Sulzbach-Süd"

BEBAUUNGSPLAN

Stand: 25.07.2022 SD-Nr.: