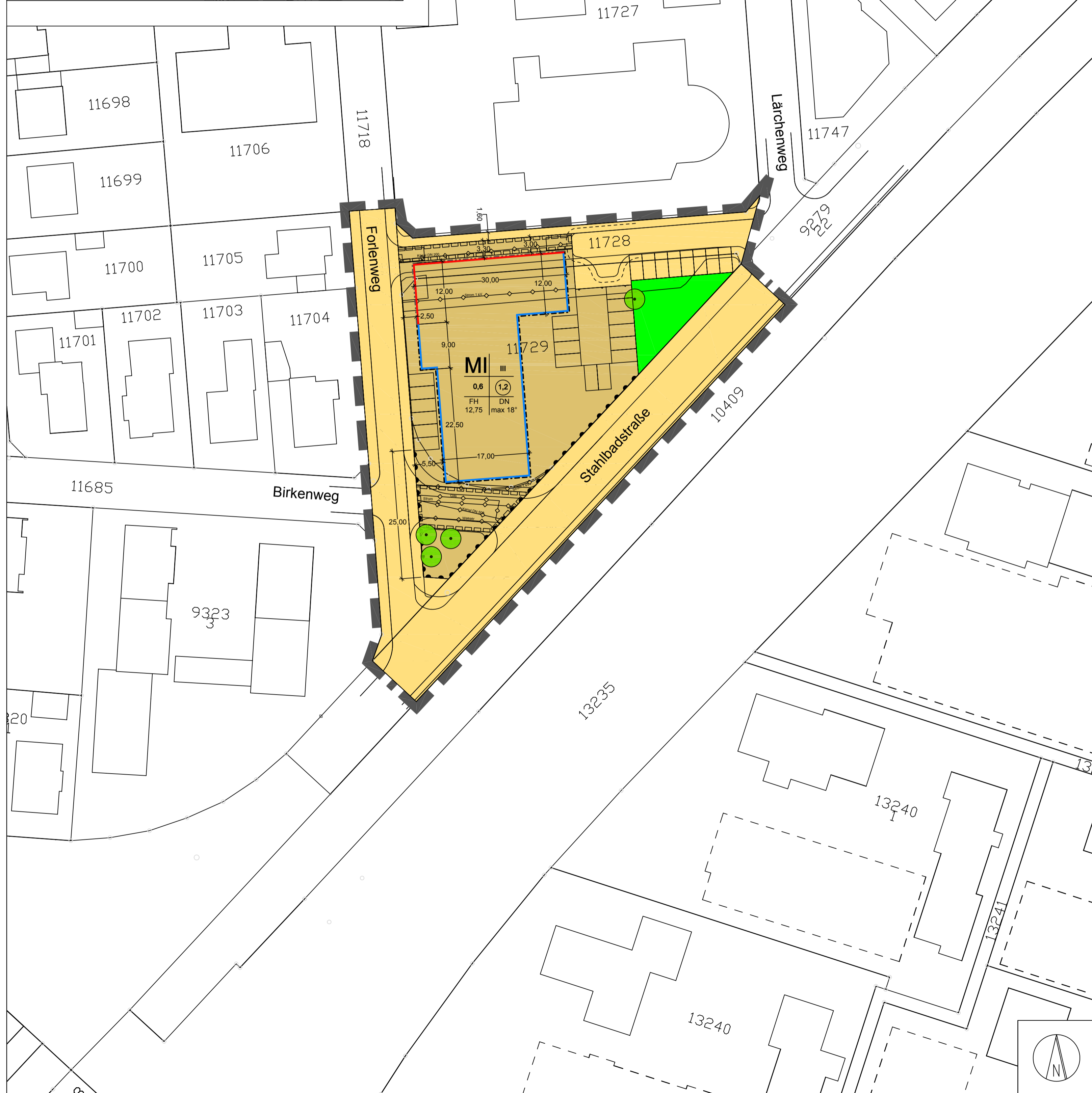




ÜBERSICHTSKARTE



Außerkräftreten bisheriger Rechtsvorschriften
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

- MI** Mischgebiet
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO)

- Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch Planeintrag.
- III** Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- 0,6** GRZ Grundflächenzahl
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die so ermittelte Grundfläche darf die GRZ von 0,6 nicht überschreiten.
- 1,2** GFZ Geschossflächenzahl
- 12,75** FH Firsthöhe; maximale Gebäudehöhe in mÜGOK
Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante der zugewandten Erschließungsstraße, gemessen an der Mitte der Gebäudeseite.
Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um maximal 2,0 m überschritten werden, wenn die Überschreitung für die Unterbringung der technischen Gebäudeausrüstung (Schornstein, Fahrstuhl) erforderlich und die Grundfläche der Überschreitung gegenüber dem übrigen Gebäudekörper deutlich untergeordnet ist.

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

- Baulinie**
Baugrenze
- Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dürfen ausnahmsweise um bis zu 1,25 m überschritten werden, wenn die Länge der Überschreitung im Einzelfall 4,00 m nicht übersteigt und je Fassadenseite die Überschreitung 50 % der Gebäudelänge nicht übersteigt.

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

- Öffentliche Verkehrsfläche**
Die innerhalb der Verkehrsflächen dargestellte Fahrbahnordnung ist nur nachrichtlich dargestellt und kein Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen.
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**
In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt ist die Herstellung von Stellplätzen mit Zufahrt von der angrenzenden Verkehrsfläche nicht zulässig.

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche**
Zweckbestimmung: Parkanlage
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Flächen für Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken sind überwiegend in wasserdrückerlässiger Form (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen.

Leistungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche
Innerhalb der festgesetzten Flächen gilt ein Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der leitungsgebundenen Infrastruktur und der Stadt Weinheim.

Bindungen zum Erhalt oder zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Zu erhaltende Bäume (*Tilia intermedia*, *Betula verrucosa Darlecarlica*):
Bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Bäume durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen im Bereich der Wurzel, des Stammes und der Krone auszuschließen. Die Bestimmungen der DIN 18920 sind zu beachten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Bäume durch einen heimischen, standortgerechten Baum ähnlicher Größenordnung zu ersetzen.
- Anzupflanzende Bäume:
Im Bereich des öffentlichen Straßenraumes einschließlich der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 4 Hochstämme gemäß Auswahlhilfe zu pflanzen. Im Bereich der privaten Freifläche ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Hochstamm gemäß Auswahlhilfe zu pflanzen.
Andere standortgerechte Arten sind in Abstimmung mit der Stadt Weinheim zulässig.
Die Pflanzqualität für Hochstämme muss mindestens 3kv, Stammumfang 18 / 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) betragen. Die Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die luft- und wasserdrückerlässige Fläche muss mind. 6 m² und der durchwurzelbare Raum eine Fläche von mind. 16 m² und eine Tiefe von mind. 1,5 m haben. Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen gegen Betreten und Befahren zu sichern.

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Versorgungsleitung unterirdisch (nur zur Information)

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

- Dachneigung**
(§ 14 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
DN max 18° Zulässig sind nur Dachformen mit einer maximalen Dachneigung von 18°.
- Einfriedigungen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Einfriedigungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,90 m, gemessen ab der Oberkante des zugehörigen Gehweges, zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten**
(§ 75 LBO)
Zu widerhandlungen gegen eine oder mehrere Vorschriften dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten und können gemäß § 75 Abs. 4 der Landesbauordnung mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

HINWEISE

Die in der Planzeichnung eingetragenen unterirdischen Versorgungsleitungen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen und dienen lediglich der Information. Baumaßnahmen im Bereich der Versorgungsleitungen sind frühzeitig mit dem betroffenen Träger der Leitungsinfrastruktur abzustimmen.
Die in der Planzeichnung eingetragene Aufteilung des Straßenraumes und die Anordnung privater Stellplätze ist nicht Gegenstand der Festsetzungen und dient lediglich der Information.
Archäologische Funde sind sofort dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Weinheim als untere Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.
Bei Bautätigkeiten sind der natürliche Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden gemäß DIN 18915 zu sichern. Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sind getrennt auszubauen. Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiederverwendet werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer Wiederverwertung zuzuführen.
Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.
Das Plangebiet ist durch die umliegenden Verkehrsstrassen lärmvorbelastet.

Gehölzarten - Auswahlhilfe

Gehölzarten - Auswahlhilfe	Sträucher und Hecken
<i>Acer campestre</i>	<i>Amelanchier lamarckii</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Buxus sempervirens</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Cornus mas</i>
<i>Fragaria vesicaria</i>	<i>Corpus sanguinea</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Crataegus monogyna</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Eunonymus europaeus</i>
	<i>Hamamelis - Arten</i>
	<i>Ilex aquifolium</i>
	<i>Ligustrum vulgare</i>
	<i>Lonicera xylosteum</i>
	<i>Rosa canina</i>
	<i>Syringa vulgaris</i>
	<i>Taxus baccata</i>
	<i>Viburnum opulus</i>
	Felsenbirne
	Buxbaum
	Hainbuche
	Kornelkirsche
	Roter Hartriegel
	Haselnuss
	Weißdorn
	Pflaumenhäutchen
	Zaubernuss
	Stechpalme
	Liguster
	Heckenkirsche
	Heckenrose
	Flieder
	Eibe
	Schneeball

Aufstellungsverfahren

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen	am 08.03.2006
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 24.06.2006
Beteiligung der Behörden (§ 4 BauGB)	Die Behörden wurde zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom 26.06.2006
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 (2) BauGB)	Dem Bebauungsplan-Entwurf und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen	am 14.06.2006
	Die Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 24.06.2006
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 03.07.2006 bis 04.08.2006
Satzung (§ 10 BauGB, § 4 GO)	Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am 18.10.2006
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen	am 18.10.2006
Weinheim, am 19.10.2006		
	gez. Bernhard Oberbürgermeister	
Inkrafttreten (§ 10 BauGB, § 4 GO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht Damit sind der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten.	am 21.10.2006
	Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben	vom 24.10.2006
Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 132), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 469), Planzeichenvordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung des Innenministeriums vom 14.12.2004 (GBl. S. 895), Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.12.2005 (GBl. S. 705)	
Katasterunterlagen (§ 1 (2) PlanzV)	Die Kartengrundlage stimmt mit der Katasterunterlage überein, Stand: 03/2006	
	gez. Meske Stadtvermessungsrat	
Planbearbeitung	Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim	SB: Mollerus CAD: Zimmerhackl
	gez. Keune Stadtbauamtsdirektor	



Bebauungsplan Nr. 1/01 - 06
und
Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO
für den Bereich "**Stahlbadstraße/Forlenweg**"

SD - Nr. GR/088/06 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, 19.10.2006
gez. Bernhard Oberbürgermeister
Date: 1-01-06_aus_061021.dwg