



Legende

<u>I. Bauplanungsrechtliche zeichnerische Festsetzungen</u>		<u>II. Sonstige Zeichen</u>	
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	⊠	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB); Die Oberbodenuntersuchung ergab arsenhaltiges Oberbodenmaterial, das bei Realisierung von Kinderspielflächen bzw. Wohnbebauung auszutauschen oder durch geeignetes Material oder Bebauung zu überdecken ist.
OK = 128,5 m ü. NN	maximale Oberkante baulicher Anlagen	⊠	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB); Eine Bodenuntersuchung ergab erhöhte Werte von Trichlormethan. Im Falle der geplanten Nicht-Überbauung besteht kein akuter Handlungsbedarf.
—	Baugrenze (§ 23 BauNVO)	⊠	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
—	Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
↔	Einfahrtbereich	—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
⊠	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	—	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
⊠	Kennzeichnung der Fassaden für Schallschutzmaßnahmen	—	Vermaßung in Meter
←3→	Lärmpegelbereich III	∠	Winkel in Grad
←4→	Lärmpegelbereich IV		
←5→	Lärmpegelbereich V		
●	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)		
●	Erhaltung: Bäume		
Sf	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)		
Na	Fläche für Nebenanlagen		

1. Planungsrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans

1.1 Bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB (i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

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

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

Als Art der Nutzung wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 und § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO)

1.3.1 Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen ist auf 1.200 m² festgesetzt. Zusätzlich ist eine maximal zulässige Grundfläche für Stellplätze, Nebenanlagen sowie befestigte nicht überdachte Außenanlagen wie Terrassen, Wege und Zufahrten von 1.250 m² festgesetzt.

1.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Oberkante (OK) baulicher Anlagen ist durch Planeinschrieb als Höhe über Normalnull (ü.NN) festgesetzt. Das Maß der Oberkante wird gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes (an der Oberseite der Dachhaut, der Attika bzw. von Dachaufbauten). Zulässige Dachaufbauten dürfen die maximale Oberkante baulicher Anlagen um maximal 1 m überschreiten. Zulässig sind auf maximal 35 % der Dachflächen Solaranlagen sowie zusätzlich ein Kamin.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen zur östlichen Grundstücksgrenze eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 der Wandhöhe (gemäß LBO), jedoch mindestens 5 m einhalten.

1.6 Anschluss an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrten sind nur an den festgesetzten Einfahrtbereichen zulässig.

1.7 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche für Stellplätze zulässig.

1.8 Fläche für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur in den dafür im Plan gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Die maximale bauliche Höhe ist durch Planeinschrieb als Höhe über NN festgesetzt. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und befestigte Außenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

1.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen

Im Geltungsbereich sind an den gekennzeichneten Fassaden bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989, Beuth-Verlag, Berlin) erfüllt werden.

Für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafräume) und die hinter den Fassaden, für die ein konkretes Erfordernis passiver Schallschutzmaßnahmen besteht, ist ab dem Lärmpegelbereich III der Einbau schallgedämmter Lüftungselemente festgesetzt. Ausnahmsweise kann von diesen Anforderungen abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz gemäß DIN 4109 erbracht ist.

1.10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.10.1 Befestigung von Stellplatzflächen

Nicht überdachte PKW-Stellplätze sind - soweit unter Beachtung des § 45b Abs. 3 WG zulässig - mit wasser-durchlässigen Befestigungsmaterialien herzustellen.

1.10.2 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen sind unzulässig.

1.11 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.11.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

1.11.2 Erhalt des vorhandenen Baumes (Weide)

Der im Westen des Geltungsbereichs vorhandene Baum (Weide) ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch einen großkrönigen Baum entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.

1.11.3 Baumpflanzungen entlang der Burggasse

Entlang der Burggasse sind in einem Abstand von 1-2 m senkrecht gemessen von der Geltungsbereichsgrenze insgesamt 10 Laubbäume entsprechend der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Es ist eine Baumscheibe von mindestens 4 m² vorzusehen.

1.11.4 Baumpflanzungen auf dem Grundstück

Innerhalb des Geltungsbereichs sind zusätzlich zur Festsetzung Nr. 1.11.3 mindestens 8 Laubbäume entsprechend der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Es ist eine Baumscheibe von mindestens 4 m² vorzusehen.

1.11.5 Dachbegrünung

Dächer sind extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Als Mindestmaßnahme ist eine Extensivbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Hiervon abweichend können maximal 35 % der Dachflächen durch Solaranlagen eingenommen werden.

1.11.6 Pflanzliste

Bäume : Acer platanoides 'Columnare' (Spitz-Ahorn der Sorte 'Columnare'), Alnus spaethii (Purpurerle), Platanus acerifolia (Platane), Sophora japonica (Schnurbaum)

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO) für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1. Dachform und -neigung

Zulässig sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit max. 5% Neigung.

2.1.2 Dachaufbauten

Zulässige Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m von der jeweiligen Außenkante des Gebäudes einhalten.

2.2 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig.

2.3 Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO)

Zuwerhandlungen 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.

3. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln

Archäologische Funde

Archäologische Funde sind umgehend dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Weinheim als unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 zu melden (§ 20 DschG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird hingewiesen.

Bodenverunreinigungen und Altlasten

In der Planzeichnung sind die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Die Oberbodenuntersuchung ergab im gesamten Geltungsbereich (Fläche A) arsenhaltiges Oberbodenmaterial, das bei Realisierung von Kinderspielflächen bzw. Wohnbebauung auszutauschen oder durch geeignetes Material oder Bebauung zu überdecken ist.

In der Fläche Nr. B ergab die Untersuchung erhöhte Werte von Trichlormethan. Bei Nicht-Überbauung besteht allerdings aus gutachterlicher Sicht kein akuter Handlungsbedarf. Gleichwohl wird empfohlen, dass trotz der geringen Ausdehnung des Schadensbereiches den Bereich der Rammkernsondierung 8 (in der Fläche B) unter gutachterlicher Begleitung auszuheben und das ausgehobene Material separat zu lagern und auf LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) zu beproben (vgl. Teil B-6 - Eingrenzende Untersuchung im Bereich der RKS 8).

Vor Beginn der Bautätigkeit ist der Bodenschutzbehörde und Abfallrechtsbehörde des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreises ein Sanierungs- und Entsorgungskonzept zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen.

Aufstellungsverfahren		
Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen	am 08.07.2009
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 26.08.2009
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 26.08.2009
	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom 07.09.2009 bis 09.10.2009
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom 04.09.2009
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen	am 24.02.2010
	Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 27.02.2010
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 08.03.2010 bis 09.04.2010
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung informiert mit Schreiben	vom 03.03.2010
	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom 03.03.2010
Satzung (§ 10 (1) BauGB, § 1(7) BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am 19.05.2010
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen	am 19.05.2010
	Weinheim, 20.05.2010	
	(gez. Bernhard) Oberbürgermeister	
Inkrafttreten (§ 10 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.	am 22.05.2010
	Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben	vom 21.05.2010
Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) Baubenutzungsverordnung (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. 466) Planzeichenverordnung (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 Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 814) Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009	
Katasterunterlagen (§ 1 (2) PlanzV)	Die Kartengrundlage stimmt mit der Katasterunterlage überein, Stand: 30.06.2009	
	(gez. Meskel) Stadtvermessungsoberrat	

MODUS CONSULT
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe
Pflanzheimer Straße 15b, 76227 Karlsruhe
Tel. 0721/94006-0 Fax 0721/94006-11

Bearb.: MC
Gez.: et, 18.05.2010

Karlsruhe, den Dr.-Ing. F. Gericke



Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- & Erschließungsplan

Bebauungsplan Nr. 1/05-09
und
Örtliche Bauvorschriften
für den Bereich **"Ehemaliger Fellspeicher"**

SD - Nr. GR/062/10 Maßstab: 1:500

Weinheim, 20.05.2010

(gez. Bernhard)
Oberbürgermeister