



**A Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 3 BauNVO)**  
1. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung „Reines Wohngebiet“ festgesetzt.  
2. Zulässig sind Wohngebäude.  
3. Die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)**  
2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl gemäß Eintrag in der Planzeichnung.  
2.2. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt. Über das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung hinaus darf eine Versiegelung durch Garagen, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Terrassen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf maximal 5 % der Grundstücksfläche stattfinden.  
2.3. Mit wassergebundenen und wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Splittfugenpflaster) befestigte Flächen werden bei der Ermittlung der Grundfläche nicht angerechnet.  
2.4. Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO ist bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Fläche von Außenaltersräumen in Keller- und Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen, auch wenn das Keller- oder Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.  
2.5. Es ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.  
2.6. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximale Gebäudehöhe (GH) und die maximale Traufhöhe (TH) gem. Planeintrag festgesetzt.  
2.7. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Punkt an der Hinterkante des Grundstück jeweils erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Goldammerweg bzw. Amselweg).  
2.8. Die Gebäudehöhe „GH“ wird definiert als das Maß zwischen dem in Ziff. 2.7 definierten Bezugspunkt und der Oberkante Dachhaut und wird in der Mitte der Gebäudesette gemessen, die der Erschließungsstraße zugewandt ist. Sie darf an keiner Stelle des Gebäudes überschritten werden.  
2.9. Die Traufhöhe „TH“ wird definiert als das Maß zwischen dem in Ziff. 2.7 definierten Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut und wird in der Mitte der Gebäudesette gemessen, die der Erschließungsstraße zugewandt ist. Sie darf an keiner Stelle des Gebäudes überschritten werden. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und / oder Stützen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
3.1. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Bauweise, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**  
4.1. Zulässig sind Einzelhäuser. Diese sind in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.  
4.2. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dürfen um maximal 1,50 m überschritten werden. Dies gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile und Vorbauten (z.B. Treppenhäuser, Freitreppen, Erker, Balkone, Vordächer u.ä.).
- Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
5.1. Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 850 m<sup>2</sup> am Goldammerweg und von 750 m<sup>2</sup> am Amselweg aufweisen.
- Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**  
6.1. Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den entsprechend § 9 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Sofern Garagen nicht integraler Bestandteil des Wohngebäudes sind, haben sie ebenso wie Carports einen Abstand von mindestens 5 m zu der ihnen vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.  
6.2. Stellplätze sind ebenso wie die Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten.

**7. Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB)**

- Dachbegrünung:**  
Garagen und Carports sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Sonnen- und hitzeresistente Pflanzarten (z.B. Sedum-Arten) sind bei der Auswahl der Bepflanzung zu bevorzugen.
  - Baumpflanzungen Einzelbäume:**  
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, ortstypischer Obstbaumhochstamm (Mindeststammumfang 16 cm in 1 m Höhe) gemäß Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:**  
Zum Ausgleich der auf den privaten Baugrundstücken ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb der auf dem Flurstück Nr. 428, Gemarkung Oberflockenbach, festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine Hecke gem. Ziff. 7.6 (Pflanzenliste/Pflanzenqualität/Pflanzenabstände) anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs:**  
Zum Ausgleich der auf den privaten Baugrundstücken ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sind neben den innerhalb des Geltungsbereichs durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Diese werden auf dem Flurstück Nr. 428, Gemarkung Oberflockenbach, durchgeführt. Herstellung und Durchführung des Ausgleichs außerhalb des Geltungsbereichs werden in einem städtebaulichen Vertrag auf Grundlage von § 11 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch geregelt.
  - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**  
Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist eine 2 m breite Hecke gem. Ziff. 7.6 (Pflanzenliste, Pflanzenqualität) anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - Pflanzenliste/Pflanzenqualität/Pflanzenabstände:**  
Pflanzenqualität Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang mind. 16 cm in 1 m Höhe
- | Pflanzenliste Hecke: | Pflanzenliste Obstbäume regionale Sorten:   |
|----------------------|---|
| Acer campestre       | Apfel Malus:  |
| Carpinus betulus     | „Bretbacher Gewürzapfel“, Geheimrat Dr. Oldenburg, Goldparmäne, Goldrenette von Blendheim, Gewürzlikienapfel, Jakob Lebel, Landsberger Renette oder Roter Boskoop |
| Cornus sanguinea     | „Birne Prunus communis“:  |
| Corylus avellana     | Alexander Lucas, Frühe von Trevous, Conference, Köstliche von Charneux, Oberösterreichische Weinbirne oder Williams Christ  |
| Crataegus laevigata  | Pflaume Prunus domestica:   |
| Crataegus monogyna   | Hauszweitsche, Ersinger Frühzweitsche, President Große Grüne Renekode oder Mirabelle von Nancy  |
| Euonymus europaeus   | Kirsche Prunus avium:   |
| Ligustrum vulgare    | Compact Stella, Kordia, Regina, Star, Valeska, Große Schwarze Knorpelkirsche oder Lapins  |
| Loncera xylosteum    |   |
| Prunus avium         |   |
| Prunus spinosa       |   |
| Rosa canina          |   |
- Pflanzenqualität Hecke: mind. 2x verpflanzte Sträucher 60-100 cm, mind. 2x verpflanzte Heister 125-150 cm
  - mindestens 6 verschiedene Gehölzarten der Pflanzenliste sind zu verwenden
  - Reihenabstand 1 m
  - Abstand der Sträucher in der Reihe 1,0 m
  - Abstand zur angrenzenden Nutzung mind. 0,5 m
  - Je 10 lfd. m Hecke mit mehr als 2 m Breite sind 2 Heister zu pflanzen. Pro Pflanzstelle für Heister entfallen 2 Pflanzstellen für Sträucher.

**B Örtliche Bauvorschriften**

- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
1.1. Dachneigung und -gestaltung:  
Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 22° bis maximal 30°. Dächer einschließlich mehr als 2 m breiter Auf- und Anbauten sind mit einheitlichen nicht glänzenden Materialien einzudecken. Hierfür sind Dachsteine oder Ziegel zu verwenden. Zugelassen sind die Farbtöne (rot) RAL 3000 bis RAL 3031 und (grau) RAL 7000 bis RAL 7046 des Farbreisters RAL 840 HR des Deutschen Instituts für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V..  
1.2. Dachaufbauten:  
Giebel- und Schieppgauben sind zulässig. Ihre Länge darf insgesamt nicht mehr als die halbe Firstlänge des Hauptdaches betragen. Die einzelnen Gauben dürfen eine Länge von 2,50 m nicht überschreiten, der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,50 m betragen. Vom Übergang oder Walmsgrat ist ein Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.
- Freiflächen und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**  
2.1. Vorgärten:  
Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Hier angeordnete KFZ-Stellplätze sind in die gärtnerische Gestaltung zu integrieren. Die Nutzung als Arbeits-, Lager- oder Ausstellungsfläche ist unzulässig.  
Bei Pflanzung von Gehölzen an der Grundstücksgrenze ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Pflanzabstand von mindestens 80 cm, bei geschütteten Hecken mindestens 50 cm einzuhalten.  
2.2. Zufahrten und Zugänge:  
Die Breite der Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen darf 6,00 m nicht überschreiten. Zugänge zu den Wohngebäuden dürfen maximal 2,00 m breit sein.  
2.3. Einfriedigungen und Sichtblenden:  
Einfriedigungen sind grundsätzlich nur zulässig als frei wachsende Hecken oder Schnitthecken aus einheimischen Laubgehölzen entsprechend der Pflanzenliste unter A 7.6 oder als Zäune in überwiegend offener Konstruktion. Sie sind ohne Sockel zu errichten und dürfen kein Wanderrandhürden für Kleinsäuger darstellen. Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,50 m, gemessen ab Geländeoberfläche, nicht überschreiten. An der straßenzugewandten Seite dürfen sie eine Höhe von 1,30 m, gemessen ab Oberkante Straßeneinbaulage, nicht überschreiten und müssen von der Verkehrsfläche mindestens 0,25 m zurückversetzt sein.  
Mauern sind als Einfriedigungen grundsätzlich nur dann zulässig, wenn sie auf Grund der Topografie als Stützmauer erforderlich sind. An der straßenzugewandten Grundstücksseite sind neben Stützmauern auch sonstige Mauern mit einer Höhe bis maximal 0,50 m zulässig.
- Abfallbehälter:**  
Für bewegliche Abfallbehälter im Vorgartenbereich sind zum Verkehrsraum hin sichgeschützte und eingegründete Standorte in Verbindung mit Garagen, Einfriedigungen oder anderen Bauteilen herzustellen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**  
3.1. Aufschüttungen sind bis max. 2 m Höhe über dem natürlichen Geländeniveau zulässig.  
3.2. Abgrabungen sind bis max. 0,5 m Tiefe unter dem natürlichen Geländeniveau zulässig.
- Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**  
4.1. Gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO sind Freileitungen im gesamten Baugebiet unzulässig.
- Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**  
5.1. Bei der Errichtung von Wohngebäuden ist folgende Anzahl von notwendigen Stellplätzen herzustellen:  
- je Wohneinheit bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 Stellplatz  
- je Wohneinheit über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2 Stellplätze
- Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO)**  
Zwiderhandlungen 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.

**Aufstellungsverfahren**

<b>Aufstellung</b> (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen	am 08.07.2009
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 11.07.2009
<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (§ 3 (1) BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 11.10.2008 bis 20.11.2008
	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	am 20.10.2008 bis 20.11.2008
<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden</b> (§ 4 (1) BauGB)	Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	am 13.10.2008
<b>Öffentliche Auslegung des Entwurfes</b> (§ 3 (2) BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am 08.07.2009
	Die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 11.07.2009
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	am 20.07.2009 bis 20.08.2009
<b>Beteiligung der Behörden</b> (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden wurden über die öffentliche Auslegung informiert mit Schreiben	am 21.07.2009
	Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	am 21.07.2009
<b>Satzung</b> (§ 10 (1) BauGB, § 1 (7) BauGB, § 4 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am 21.10.2009
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen	am 21.10.2009

Weinheim, den 22.10.2009

gez. Bernhard Oberbürgermeister

**Inkrafttreten** (§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)  
Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht  
Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.  
am 24.10.2009

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben  
am 23.10.2009

**Rechtsgrundlagen**  
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)  
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
- Pflanzenverordnung (PflanzV) 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 Art. 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252), in Kraft getreten am 16.06.2007  
- 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 20.12.2007

gez. Meske Stadtmessungsberater

**Planbearbeitung**

**BUTSCH** IngenieurGruppe  
Odenwaldring 7 • 68723 Schwetzingen  
Internet : www.ing-butsch.de  
Email : info@butsch.de  
Fax : 06202 - 859 38-55

**BauLand!** Entwicklung GmbH  
Mannheimer Straße 96 • 68723 Schwetzingen  
Internet : www.bauland-entwicklung.de  
Email : info@bauland-entwicklung.de  
Fax : 06202 - 127794  
Geschäftsführer : Petra Butsch • Stefan T. Butsch  
HRB-Nr. : Amtsgericht Mannheim HRB 42222

SB: Uhlig  
CAD: Vössing



**Bebauungsplan Nr. 4/03-08**  
und  
**Örtliche Bauvorschriften**  
für den Bereich „Reinhardswiese-Nord“

SD – Nr.: GR/123/09 Maßstab: 1:500

Weinheim, 22.10.2009

gez. Bernhard Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ist unter Einhaltung der im Baugesetzbuch und in der Landesbauordnung vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Örtlichen Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderates zustande gekommen.