



Nutzungsschablone					
Baugebiet	GRZ	VG	WH max. in m ü. NN	GH max. in m ü. NN	WE max.
WA1a	0,3	III	111,50	115,10	-
WA1b	0,3	II	109	111,60	-
WA2	0,3	II	109	111	2
WA3	0,4	III	111	114	-

Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

Verkehrflächen

Flächen für Versorgungsanlagen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Überbaubare Grundstücksflächen

Verkehrflächen

Flächen für Versorgungsanlagen

A Textliche Festsetzungen

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

2. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen jeweils als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt.

3.1 Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird als Planeintrag (Nutzungsschablone) in Metern über Normalnull (m. ü. NN) festgesetzt.

Wandhöhe (WH)

Als zulässige Wandhöhe (WH) gilt die Höhe des Punktes, der an der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite liegt. Bei flachen oder flach geneigten Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der Außenwand. Bei flachen oder flach geneigten Dächern kann die zulässige Wandhöhe zur Ausbildung einer Dachaufkantung (Attika) um bis zu 0,20 m überschritten werden. Oberhalb der festgesetzten Wandhöhe ist ein Dach- bzw. Staffelfgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 6 Satz 3 Nr. 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist einzuhalten.

Gebäudehöhe (GH)

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt die Höhe des höchsten Punktes der Dachhaut. Bei flach geneigten Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der Attika. Schornsteine als technische Aufbauten sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über Gebäudehöhe zulässig.

3.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

WA 1 a b

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegten Grenze von 0,8 überschritten werden.

WA 2

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegten Grenze von 0,8 überschritten werden.

WA 3

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegten Grenze von 0,8 überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

5. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Einfahrten

WA 1 a b

Nicht überdachte Stellplätze mit ihren Einfahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Tiefgaragen und der Hauptnutzung zugeordnete Kellerräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der als Flächen für Tiefgaragen (TG) festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

WA 2

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarage (GGa) und Gemeinschaftsstellplätze (GSt) festgesetzte Fläche dient der Erfüllung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und ist den Flächen der Flurstücke Nr. 13252/1, Nr. 13252/2 und Nr. 13252/3 zugeordnet. Überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie Garagen sind außerhalb der als Gemeinschaftsanlage festgesetzten Fläche unzulässig.

WA 3

Nicht überdachte Stellplätze mit ihren Einfahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) zulässig. Tiefgaragen und der Hauptnutzung zugeordnete Kellerräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der als Flächen für Tiefgaragen (TG) festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

Lärmpegelbereiche und erforderliche Gesamtschalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989

Lärmpegelbereich	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R _{w,ext} in dB)		
	Bett- und Schlafräume in Krankenzimmern und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büro- und ähnliche Räume
I	40	35	30
II	40	35	30
III	40	35	30
IV	45	40	35

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

In der Nacht besonders schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art auszustatten, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, versickerungsfähig mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,4 auszuführen.

Erdüberdeckung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 50 cm zu versehen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Von der gärtnerischen Anlage ausgenommen sind Flächen für Stellplätze und auf Dauer angelegte Funktionswege und -flächen.

10. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen

Es sind bei den in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäumen standortheimische Baumarten zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist ein Baum durch einen gleichwertigen Baum zu ersetzen. Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu bewahren. Bei Abgang ist ein Baum durch einen großkronigen Baum zu ersetzen.

B Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer und flache bzw. flach geneigte Dächer.

Ausbildung von Staffelfgeschossen

WA 1 a

Bei der Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelfgeschoss, muss bei den direkt an der Schollstraße gelegenen Gebäuden das Staffelfgeschoss zu dieser Verkehrsfläche hin um mindestens 0,70 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Bei der Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelfgeschoss, muss bei dem als Gebäude 1 in der Vorhaben- und Erschließungsplanung bezeichneten Gebäude das Staffelfgeschoss zu der angrenzenden Bebauung Schollstraße Nrn. 25-33 hin um mindestens 2,50 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

WA 1 b

Bei der Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelfgeschoss, muss bei dem als Gebäude 4 in der Vorhaben- und Erschließungsplanung bezeichneten Gebäude das Staffelfgeschoss zu der angrenzenden Bebauung am Goerdelerweg hin um mindestens 2,50 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

2. Einfriedungen

WA 1a / WA 1b

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m als frei wachsende Hecken und Schnitthecken aus Laubgehölzen oder als in Ranken oder Hecken integrierte Metall- oder Holzläufe zulässig. Zäune sind ohne Sockel auszubilden und sind mit einem Mindestabstand von 10 cm vom Boden auszuführen.

3. Stellplätze

Bei der Errichtung von Gebäuden ist die folgende Anzahl von Stellplätzen herzustellen:

- Je Wohneinheit bis 80 m² Wohnfläche 1 Stellplatz,
- je Wohneinheit über 80 m² Wohnfläche 2 Stellplätze.

Ohne Ansatz bleiben bei der Berechnung der Wohnfläche die Flächen von Balkonen und Terrassen.

4. 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 Euro geahndet werden.

C Hinweise

1. DIN Normen

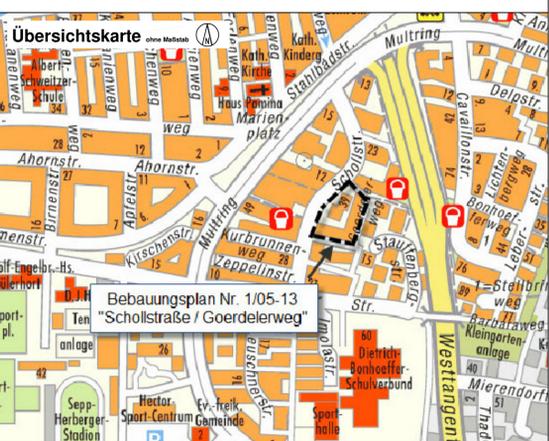
DIN-Normen auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird, können in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 5/1, Weinheim) eingesehen werden.

2. Vorhaben- und Erschließungspläne

Die Vorhaben- und Erschließungsplanung wird Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Aufstellungsverfahren

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 08.01.2014 am 16.05.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3a (3) BauGB i. V.m. § 3 (1) BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom 26.05.2015 bis 26.06.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden zur Äußerung aufgefordert mit Schreiben Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	vom 20.05.2015 bis 26.06.2015
Örtliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen Die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekannt gemacht Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	am 11.11.2015 am 14.11.2015 vom 24.11.2015 bis 08.01.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (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 18.11.2015 bis 08.01.2016
Abwägung und Satzung (§ 1 (7) und § 10 (3) BauGB, § 4 GemO)	Die freigestellt vorgebrachten Äußerungen 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 Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen gemäß §§ 34 oder 35 BauGB wurden innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben	am 24.02.2016 am 24.02.2016
Ausfertigung	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 Gemeinderats zu Stande gekommen Weinheim, 02.03.2016	
Inkrafttreten (§ 10 BauGB, § 4 GO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht Damit sind der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten. Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen gemäß §§ 34 oder 35 BauGB sind damit innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben.	am 05.03.2016
Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) mit Wirkung vom 24.10.2015 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit Wirkung vom 20.09.2013 Planzielenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S.416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) mit Wirkung vom 01.03.2015 Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) mit Wirkung vom 15.01.2016	
Katasterunterlagen (§ 1 (2) PlanzV)	Die Kartengrundlage stimmt mit der Katasterunterlage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses überein. gez. Mesko Stadtvermessungsoberrat	
Planbearbeitung	Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim SB/CAD: TH gez. Marx Stadtbauordnungsreferent	



Weinheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/05-13 "Schollstraße / Goerdelerweg"

für den Bereich "Schollstraße / Goerdelerweg"

Ersetzung und Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 65 für den Bereich "Mull" innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Stand: 29.01.2016 **SD-Nr.:018/16** **Maßstab: 1:500**