

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 3 Glocken-Areal

(1) Das Gebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines Einkaufs- und Freizeitentrums sowie Gewerbetrieben, Parkierungsanlagen und dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

1. Ein Einkaufszentrum mit mehreren Verkaufseinheiten (jede Verkaufseinheit nur als Teil des Einkaufszentrums)
  - 1.1 Die Gesamtverkaufsfläche für das Einkaufszentrum wird auf 13.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Summe der Verkaufseinheiten mit zentren- und nahver- sorgungsrelevanten Sortimenten im Kernsortiment ist auf maximal 9.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Zulässig sind nur die in 1.2 bis 1.4 festgesetzten Sortimente.
  - 1.2 Die für die jeweiligen Kernsortimente festgesetzten Verkaufsflächen- Obergrenzen dürfen im Einkaufszentrum nicht überschritten werden:
 

Nahrungs- und Genussmittel	2.900 m <sup>2</sup>
Drogenwaren	600 m <sup>2</sup>
Textilwaren/ Bekleidung	800 m <sup>2</sup>
Schuhe (inkl. Lederwaren)	550 m <sup>2</sup>
Sportartikel, Sport- und Freizeitbekleidung	800 m <sup>2</sup>
Elektronwaren (inkl. PC und Zubehör, Neue Medien, Mobilfunk)	2.250 m <sup>2</sup>
Bücher, Schreibwaren	300 m <sup>2</sup>
Spielwaren (inkl. Babybedarf)	700 m <sup>2</sup>
Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik	300 m <sup>2</sup>
Heimtextilien, Bettwäsche	300 m <sup>2</sup>
Uhren/Schmuck, Foto/Optik	150 m <sup>2</sup>
- 1.3 Jedes nicht zentrenrelevante Sortiment darf eine Obergrenze von 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- 1.4 Neben den Kernsortimenten einer Verkaufseinheit sind auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche, jedoch insgesamt maximal 800 m<sup>2</sup> Rand- und Ergänzungssortimente zulässig (auch Sortimente aus 1.2.)

2. Parkhäuser und Großgaragen;
3. Büro- und Verwaltungsgebäude;
4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Einschränkung der in Absatz 4 genannten Betriebe;
5. sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Einschränkung der in Absatz 4 genannten Betriebe;
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
7. ab der Höhe von 120,5 m üNN Wohnungen.

(3) Ausnahmsweise zulässig sind Sexshops sowie unterhalb der Höhe von 112,0 m Vergnügungsstätten mit Einschränkung der in Absatz 4 genannten Betriebe.

(4) Unzulässig sind folgende Vergnügungsstätten bzw. Gewerbebetriebe:

1. Spielhallen und sonstige Betriebe, in denen nicht nur untergeordnet Glücksspiel angeboten oder betrieben wird,
2. Sex-Videotheken,
3. Striptease-Lokale sowie sonstige Betriebe, in denen pornographische Filme, Darbietungen und Handlungen gezeigt oder angeboten werden,
4. Bordelle, Swinger-Clubs und andere bordellartige Betriebe sowie
5. Paintball-Spielfelder und -hallen.

### 1.2 Kerngebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 7 BauNVO)

(1) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, mit Einschränkung der in Absatz 3 genannten Betriebe,
3. sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, mit Einschränkung der in Absatz 3 genannten Betriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Parkhäuser und Großgaragen.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind ab dem 1. OG (2. Vollgesch.) Wohnungen.

(3) Unzulässig sind folgende Vergnügungsstätten bzw. Gewerbebetriebe:

1. Großflächige Einzelhandelsbetriebe,
2. Spielhallen und sonstige Betriebe, in denen nicht nur untergeordnet Glücksspiel betrieben wird,
3. Sex-Shops und Sex-Videotheken,
4. Striptease-Lokale sowie sonstige Betriebe, in denen pornographische Filme, Darbietungen und Handlungen angeboten werden,
5. Bordelle, Swinger-Clubs und andere bordellartige Betriebe sowie
6. Paintball-Spielfelder und -hallen.

### 2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

(1) In der Planzeichnung sind die maximalen Gebäudehöhen und in Teilbereichen auch die Mindesthöhen in Metern über Normalnull festgesetzt.

(2) Für Technikaufbauten, Aufzugs- und Treppenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Überschreitungen der festgesetzten Höhen um bis zu 3,50 m ausnahmsweise zulässig, sofern die Anlagen eingehaust, nach einer einheitlichen Konzeption gestaltet sind und folgende Ausmaße nicht überschreiten:

- 10% des darunter liegenden Geschosses auf Gebäuden bis zu 120,5 m Höhe,
- 20% des darunter liegenden Geschosses auf Gebäuden bis zu 125,5 m Höhe,
- 25% des darunter liegenden Geschosses auf Gebäuden bis zu 128,5 m Höhe,
- 50% des darunter liegenden Geschosses auf Gebäuden bis zu 139,0 m Höhe.

Technikaufbauten (z.B. Entlüftungs- und Klimaanlage; hierzu zählen vertikale Erschließungsanlagen nicht) müssen gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses einen Abstand von mindestens 3,5 m einhalten.

(3) Für Mobilfunkmasten ist innerhalb des Baufensters, für das eine maximale Gebäudehöhe von 139,0 m üNN festgesetzt ist, im Abstand von den Außenwänden entsprechend der Höhe des Mastes und auf einer Fläche von maximal 10% des darunter liegenden Geschosses eine Überschreitung der zulässigen Höhe um bis zu 10,0 m ausnahmsweise zulässig.

(4) Für Aufzugs- und Treppenanlagen sind innerhalb der Fläche für Stellplätze mit der Zweckbestimmung „Kundenstellplätze Einzelhandels- und Freizeitzentrum“ auf maximal 5 % dieser Fläche Überschreitungen der festgesetzten Höhen um bis zu 4,0 m zulässig.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

(1) Die festgesetzten Baulinien gelten nur bis zur Höhe 117,5 m üNN.

(2) Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenze durch Vordächer im Bereich der Fläche für „Kundenstellplätze Einzelhandels- und Freizeitzentrum“ bis zu einer Auskragung von 2,5 m zulässig.

### 4. Nebenanlagen - Zulässigkeit von Werbepylonen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

(1) Im 3 Glocken-Areal ist innerhalb der Fläche „Kundenstellplätze Einzelhandels- und Freizeitzentrum“ im Abstand von mindestens 18 m zu angrenzenden Grundstücken (nur ein Werbepylon bis zur Höhe 121,0 m üNN zulässig).

(2) Im Kerngebiet ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (nur ein Werbepylon bis zur Höhe 112,0 m üNN zulässig).

(3) Auf die Gestaltungsvorgaben der örtlichen Bauvorschriften wird verwiesen.

### 5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden zur Wohnnutzung sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche (LPB) nach der DIN 4109 entsprechend der Tabelle 1 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 nachzuweisen.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8 in Verbindung mit Tabelle 9

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	Erforderliches Gesamt-Schalldämm-Maß des Außenbauteils (erf. R <sub>tr,w</sub> in dB) nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989, Tabelle 8
II	30
III	35
IV	40
V	45
VI	50

Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass die in der DIN 18005 genannten Werte durch Verkehrslärm eingehalten werden oder dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

### 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

(1) Mindestens 50 % der Dachflächen mit weniger als 10° Neigung sind extensiv zu begrünen. Die unter Ziffer 2 festgesetzte Dachbegrünung ist darauf anzuwenden.

(2) Bei Neuerrichtung der Dachflächen innerhalb des Baufensters, für das eine maximale Gebäudehöhe von 125,5 m üNN festgesetzt ist, sind mindestens 50% dieser Dachflächen intensiv zu begrünen und mit Gehölzen zu bepflanzen.

(3) Ausnahmsweise kann die Dachbegrünung gemäß Absatz 1 reduziert werden, wenn dies für die Installation von Solarenergieanlagen erforderlich ist.

(4) Für die zu pflanzenden Bäume sind einheimische standortgerechte Arten zu verwenden.

## Örtliche Bauvorschriften

### 1. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass durch sie weder der Gesamteindruck der betroffenen baulichen Anlage noch das Ortsbild beeinträchtigt wird. Mehrere Werbeanlagen an einer baulichen Anlage bzw. innerhalb des 3 Glocken-Areals sind nach einer gemeinsamen Konzeption zu gestalten und in Stil, Größe, Farbe und Proportion aufeinander abzustimmen. Die Vorschriften des § 11 LBO BW bleiben unberührt.

(2) Entlang der Werderstraße und der Straße Am Hauptbahnhof sind Werbeanlagen nur an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und nur bis zur Höhe 118,0 m zulässig. Sie sind zu gestalten

- a) auf einer Breite bis zu insgesamt einem Drittel der Fassadenbreite als waagerechte vollflächige Werbeanlage mit einer Höhe bis 0,4 m oder als Einzelbuchstaben mit einer Höhe bis 1,0 m,
- b) als je ein Ausleger mit bis zu 1,2 m Ausladung und beidseitig je 1,0 m<sup>2</sup> Werbefläche pro Verkaufseinheit oder gewerblicher Arbeitsstätte oder
- c) als Werbepylon/-stele mit einer maximalen Höhe von 4,5 m und einer Ansichtsfäche von maximal 6,0 m<sup>2</sup>.

(3) Entlang der Bergstraße bzw. im 3 Glocken-Areal den Kundenstellplätzen zugewandt sind Werbeanlagen zulässig bis zur Höhe 125,5 m. Zulässig sind

- a) auf einer Breite bis zu insgesamt einem Drittel der Fassadenbreite waagerechte vollflächige Werbeanlagen mit einer Höhe bis 0,4 m oder Einzelbuchstaben mit einer Höhe bis 1,0 m,
- b) je ein Ausleger mit bis zu 1,2 m Ausladung und beidseitig je 1,0 m<sup>2</sup> Werbefläche pro Verkaufseinheit oder gewerblicher Arbeitsstätte,
- c) ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 9,0 m und einer Ansichtsfäche von maximal 20,0 m<sup>2</sup> und
- d) bis zu drei Fahnen mit einer maximalen Höhe des Mastes von 6,0 m und einer Tuchfläche von maximal 10,0 m<sup>2</sup>.

(4) Im 3 Glocken-Areal sind weiterhin zulässig

- a) Insgesamt 2 Werbeflächen in einer Größe von maximal 2,5 m x 16,0 m,
- b) oberhalb von 130 m üNN insgesamt 3 Werbeflächen in einer Größe von jeweils maximal 35,0 m<sup>2</sup>.

(5) Beleuchtung muss blendfrei sein. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wertschaltanlage sowie akustischen Effekten.

(6) Unzulässig sind Werbeanlagen oberhalb der Wandhöhen i.S.d. LBO BW.

(7) Ausnahmen von Punkt 1 der Örtlichen Bauvorschriften können zugelassen werden, wenn sie mit öffentlichen Belangen, insbesondere aus besonderen städtebaulichen Gründen, vereinbar sind. Dabei sind insbesondere die unter Ziffer 1 genannten allgemeinen Gestaltungsgrundsätze zu beachten.

### 2. Fahrradstellplätze

Je 450 m<sup>2</sup> Einzelhandelsverkaufsfläche ist ein Fahrradabstellplatz mit einer Sicherungsmöglichkeit am Fahrradrahmen zu errichten.

### 3. Befreiungen

Eine Befreiung von den Festsetzungen dieser Satzung kann erteilt werden, wenn Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern oder die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

### 4. Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen diese Satzung können als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 50.000 € gehandelt werden.

## Hinweise

### 1. Grundwasserschutz

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabenläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

### 2. Hochwasserschutz

Bei den westlichen Teilen des Plangebiets handelt es sich um ein hochwassergefährdetes Gebiet, dies betrifft z.B. die Lagerung von und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. § 80 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg ist zu beachten.

### 3. Alllasten

Sofern bei zukünftigen Baumaßnahmen im Bereich der RKS 10 (gekennzeichneter Bereich in der Planzeichnung, siehe auch terraplan, Umwelttechnische Untersuchung vom 16.06.2010) Tiefgründungen mit mehr als 5,2 m Tiefe ausgeführt werden, ist zu beachten, dass bei den Schichtarbeiten belasteter Boden anfallt, der ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Umbauarbeiten auf Altstandorten mit Eingriffen in den Untergrund, Abrissarbeiten bzw. Entfernen der Oberflächenversiegelung sind gutachterlich zu begleiten, um mögliche Schadensbereiche direkt erfassen und ordnungsgemäß beseitigen zu können. Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

### 4. Denkmalschutz

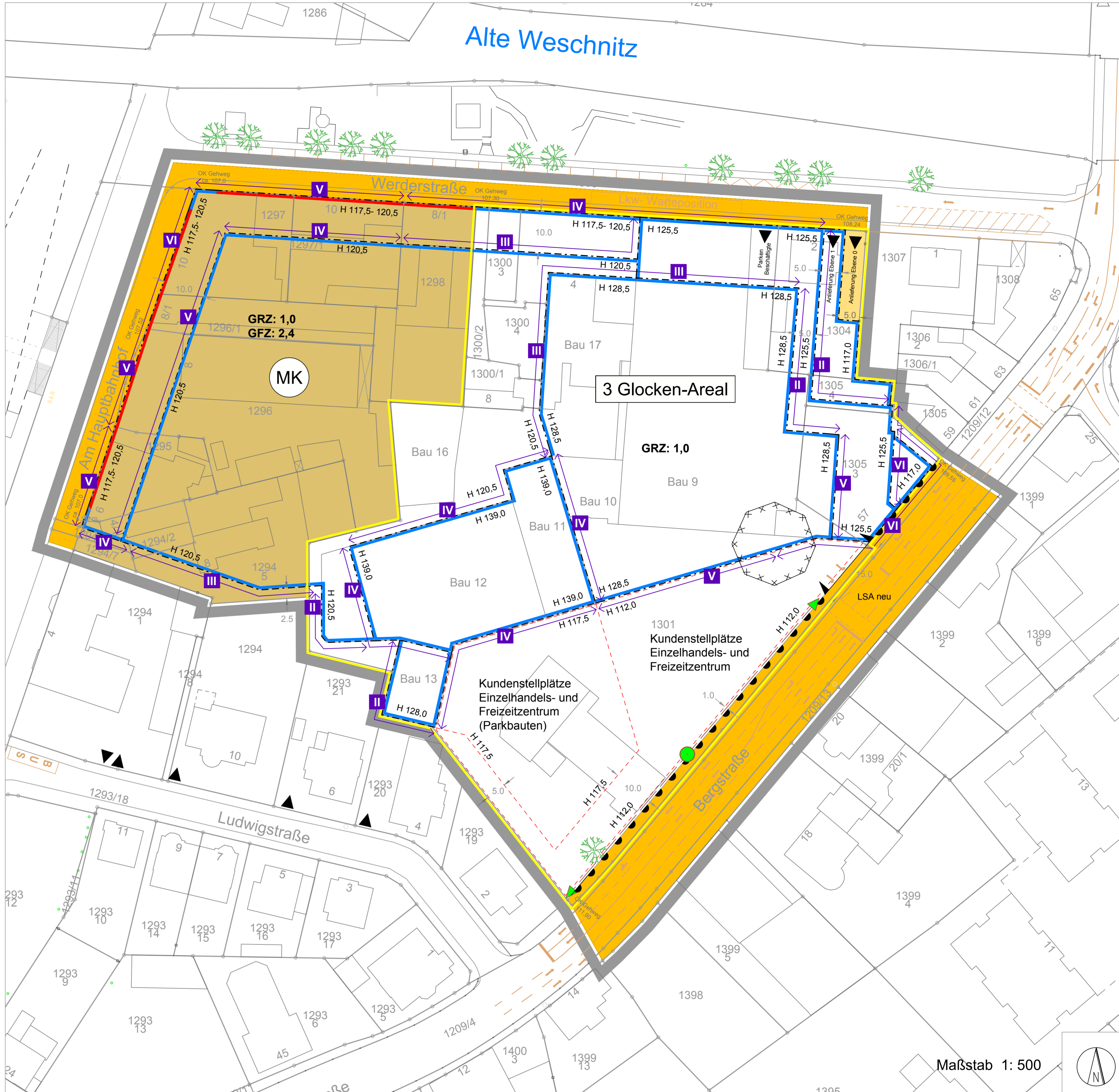
Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26, Abt. Bau- und Kulturdenkmäler, zu melden.

### 5. Schutz von Versorgungsleitungen

Der Abstand von Versorgungsleitungen zu Baumstandorten soll in der Regel 2,5 m nicht unterschreiten. Bei einem geringeren Abstand und wenn es die Betreiber der Versorgungsleitungen für erforderlich halten, sollten die Leitungen durch geeignete Maßnahmen vor starker Durchwurzelung zu schützen. Der Abstand von Bäumen zu oberirdischen Einbauten soll 2,0 m nicht unterschreiten.

### 6. Pflanzenschutz

Bei allen Pflanzmaßnahmen sollen die DIN 18915 2002-08 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ sowie die DIN 18916 2002-08 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) beachtet werden.



## Legende

- Kerngebiet
- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 1,0
- Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 2,4
- Höhenfestsetzung als Höchstmaß in Metern über Normalnull
- Baulinie
- Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Private Verkehrsflächen
- Fläche für Stellplätze mit Zweckbestimmung
- Ein- und Ausfahrtsbereich Kundenstellplätze
- Zufahrt (hier: Anlieferung)
- Verbot der Ein- und Ausfahrt
- Strecke zur Pflanzung von 10 Bäumen in linearer Anordnung in gleichmäßigem Abstand
- Lärmpegelbereich (gemäß DIN 4109)
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Nachrichtlich: Bestehender Baum
- Nachrichtlich: Straßengestaltung (informativ)

## Aufstellungsverfahren

<b>Aufstellung</b> (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 19.09.2007 am 27.10.2007
<b>Unterzeichnung der Öffentlichkeit</b> (§ 13 a (3) Nr. 2 BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	am 27.10.2007 am 29.10.2007 bis 29.11.2007 am 12.12.2009 vom 21.12.2009 bis 22.01.2010
<b>Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öff. Belange</b> (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung informiert mit Schreiben	am 14.12.2009 am 15.07.2010
<b>Öffentliche Auslegung des Entwurfs</b> (§ 10 (1) BauGB)	Der Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde ortsüblich bekanntgemacht Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	am 07.07.2010 am 10.07.2010 vom 19.07.2010 bis 19.08.2010
<b>Satzung</b> (§ 1 (1) BauGB, § 4 GemO)	Die Tragfähigkeit vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung) Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen	am 29.09.2010 am 29.09.2010
Weinheim, 30.09.2010		
(gez.) Oberbürgermeister		
<b>Inkrafttreten</b> (§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht Demnach sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben	am 02.10.2010 am 10.07.2010 vom
<b>Rechtsgrundlagen</b>	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) Bauzonenverordnung (BauZVO) 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) Planzonenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 814) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, bei 998), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m.V.v. 01.01.2009 (I/ockwandel) bzw. 09.05.2009	
<b>Katasterunterlagen</b> (§ 1 (2) PlanZV)	Die Kartengrundlage stimmt mit der Katastergrundlage überein, Stand: 14.08.2009	
(gez.) Stadtmessungsoberrat		
<b>Planbearbeitung</b>	Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim	SB: SF CAD: SF
(gez.) Stadtoberbaust		



Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan sowie  
Vorhaben- und  
Erschließungsplan Nr. **1/08-07**

und Örtliche Bauvorschriften für den Bereich  
"Bergstraße / Werderstraße (3 Glocken-Center)"

SD - Nr. GR/129/10

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 zustande gekommen.

Weinheim, 30.09.2010

(gez.)  
Bernhard  
Oberbürgermeister