



Teilbereich 1:



Teilbereich 2:

Legende

I. Bauplanungsrechtliche zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8 und 11 BauNVO)
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,6 max. Grundflächenzahl (Beispiel)
2500m² max. zulässige Grundstücksfläche (Beispiel)
OK u. NN max. Oberkante baulicher Anlagen

Aufbau der Nutzungsschablone (Beispiel)

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung (GRZ, GR) and CGe (max. Höhe, max. Grundflächenzahl, bsperrige Flachdach, zulässige Dachform)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
Verkehrsfächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Weg'
Private Verkehrsfläche

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
private Grünfläche

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Bäume anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

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

- Flächen für Stellplätze und Garagen
Fläche für Stellplätze / Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze
Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- G mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
L mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Lärmschutzwand mit der besonderen Zweckbestimmung: Lärmschutzwand
Passiver Schallschutz mit der besonderen Zweckbestimmung: passiver Schallschutz

- Sonstige Festsetzungen
Umgrenzung für Flächen, die der Bebauung freizuhalten sind (Vorhaltrasse) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

II. Nachrichtliche Übernahmen

- Besondere geschützte Biotop nach § 32 NatSchG entsprechend der Biotopkartierung des Rhein-Neckar-Kreises (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 32 NatSchG)
nachrichtlich 'Fläche für Anlagen zur Regenwasserrückhaltung'

- Flurstücksgrenze lt. Kataster
Flurstücksnummer lt. Kataster
Gebäude lt. Kataster
Vermaßung in Meter

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 8, 11 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet (SO) 'Krankenhaus und Ärztehaus'

Das Sondergebiet wird nach § 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Krankenhaus und Ärztehaus' festgesetzt. Zulässig sind Kranken- und Ärztehäuser.

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GtE)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen zulässig, soweit sie das Krankenhaus nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO): Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO): Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO): Bardelle und bardellartige Betriebe, Einzelhandelsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Vergnügungstötten.

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

1.2.1 Ermittlung der Grundfläche

Bei der Ermittlung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundfläche bzw. Grundflächenflächenzahl sind die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Eine Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Oberkante baulicher Anlagen ist auf 114,30 m über Normalnull (üNN) festgesetzt. Auf einem Flächenanteil von maximal 35 % der Gebäudegrundfläche darf dieses Maß bis zu einer Höhe von 117,30 m üNN überschritten werden.

Solaranlagen dürfen die maximale Oberkante baulicher Anlagen von 114,30 m üNN um maximal 1,5 m überschreiten. Antennen dürfen die maximale Höhe von 117,30 m üNN nicht überschreiten.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Einzelzeichnungen der Baugrenzen im zeichnerischen Teil. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Stellplätze zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Ausnahmsweise sind bis zu 14 nicht überbaute Stellplätze einschließlich Zufahrt auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet 'Krankenhaus und Ärztehaus' zulässig.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nördlich des Baufeldes im GtE sind Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung bis zu einer Fläche von 450 m² zulässig. Ausnahmsweise sind diese Anlagen auch südlich des Baufeldes im SO zulässig.

Regenwasserrückhaltung und -versickerung bis zu einer Fläche von 450 m² zulässig. Ausnahmsweise sind diese Anlagen auch südlich des Baufeldes im SO zulässig.

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

1.4.1 Private Verkehrsflächen

Auf der privaten Verkehrsfläche (pV1) sind nur Fuß- und Radwege sowie Grünanlagen und Beleuchtungsanordnungen zulässig. Auf den sonstigen privaten Verkehrsflächen sind die Ausbildung einer Straße, Flächen für Fußgänger- und Radverkehr sowie Grünanlagen und Beleuchtungseinrichtungen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der privaten Verkehrsflächen nicht zulässig.

1.4.2 Öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Öffentlicher Weg'

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Weg' dient als Weg für Fußgänger, Fahrradfahrer und landwirtschaftliche Maschinen.

1.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung und statischen Absicherung des Straßenbaukörpers erforderlichen unter- und oberirdischen Stützbauwerke, Abgrabungen und/oder Aufschüttungen sowie Anlagen der Straßenbeleuchtung sind auf den privaten Grundstücken innerhalb eines 2 m breiten Streifens entlang der Grundstücksgrenzen, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, zulässig und zu dulden.

1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzung Nr. 1.3 bleibt davon unberührt. In der Fläche für 'Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen' sind auch eingeschossige Gemeinschaftsgaragen (Parkpaletten) und die zugehörigen Zufahrten und Rampen zulässig.

1.7 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)

Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG mit der Zweckbestimmung 'Lärmschutzwand' ist der bestehende Lärmschutzwand zu erhalten bzw. bei Entfall mit mindestens gleichwertiger Schall-Abschirmwirkung gegenüber dem Kreiskrankenhaus und dem SO zu ersetzen.

Innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung 'Passiver Schallschutz', für die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG bauliche und sonstige Vorkehrungen vorzusehen sind, ist folgendes festgesetzt: Die Außenbauteile der Schlafräume und der in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume sind mindestens gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II der DIN 4109 auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im 'Gen.-Entwicklungs- bzw. Kenntnisgabebereich' auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' (Beuth-Verlag, Berlin, November 1989) nachzuweisen.

1.8 Flächen mit Geh- und Leitungsrechten (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

In der Planzeichnung sind Flächen festgesetzt, die mit Gehrechten (G) zu Gunsten der Allgemeinheit bzw. mit Leitungsrechten (L) zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten sind.

1.9 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Vorhaltrasse) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In der Planzeichnung ist eine Vorhaltrasse als Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Dort dürfen alle Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs vorgenommen werden. Eine Auffüllung bis auf Straßenniveau ist zulässig.

Neuanpflanzungen von Strüchern und Bäumen sind nicht zulässig.

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 wasserrechtlich zulässig - mit wasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien herzustellen.

1.10.2 Unzulässige Dachflächenmaterialien

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

1.10.3 Leuchtmittel

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) für Leuchten zu verwenden, die für die Außenbeleuchtung sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen eingesetzt werden.

1.10.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Teilbereich 1 des Bebauungsplanes ist auf dem Flurstück 16910 entlang der Mannheimer Straße eine Fläche zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt. Dort ist ein ca. 12 m breites Feldgehölz gemäß Pflanzliste (Festsetzung Nr. 1.13) anzulegen; am nördlichen Rand des Gehölzstreifens ist ca. 18-21 m breiter Wiesenstreifen zu entwickeln.

Innerhalb des Teilbereichs 2 des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Flurstücks-Nr. 14608) ist entlang der im südlichen und östlichen Randbereich verlaufenden Gräben eine ca. 4.400 m² große Teilfläche aus der ackerbaulichen Nutzung zu nehmen und zu einem Schilf-Röhricht mit Gehölzeinseln zu entwickeln. Dazu sind Initialpflanzungen mit Schilf vorzunehmen. Durch einen jährlichen Pflegegang ist das im Zuge der natürlichen Sukzession zu erwartende Gehölzauflkommen auf punktuell auftretende Gehölzeinseln zu beschränken. Insbesondere eine flächendeckende Ausbreitung der Brombeere ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Um einen Zugang zu der Fläche für Pflegemaßnahmen zu gewährleisten, ist an den nördlichen Rändern der Fläche ein ca. 2 m breiter Wiesenstreifen durch Ansaat mit artenreichem Saatgut aus regionaler Herkunft anzulegen.

1.11 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

Dabei sind standortgerechte, heimische Pflanzen zu wählen. Für die Anpflanzung von Bäumen und Strüchern ist die Pflanzliste (Festsetzung Nr. 1.13) zu beachten.

Auf der östlich an das SO angrenzenden privaten Grünfläche ist maximal eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,50 m zulässig.

Im Bereich der Vorhaltrasse sind Neuanpflanzungen von Strüchern und Bäumen nicht zulässig.

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

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

Dabei sind standortgerechte, heimische Pflanzen zu wählen. Für die Anpflanzung von Bäumen und Strüchern ist die Pflanzliste (Festsetzung Nr. 1.13) zu beachten.

Auf der östlich an das SO angrenzenden privaten Grünfläche ist maximal eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,50 m zulässig.

Im Bereich der Vorhaltrasse sind Neuanpflanzungen von Strüchern und Bäumen nicht zulässig.

1.12.1 Erhalt vorhandener Grünstrukturen im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage und des Lärmschutzwalls

Auf der Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen sind auf den überbauten Flächen vorhandene Grünstrukturen dauerhaft zu erhalten. Gehölzbestände im Bereich des Lärmschutzwalls sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten. Pflanzungen sind bei Abgang in gleicher Anzahl durch einheimische standortgerechte Gehölze vergleichbarer Größenordnung gemäß Pflanzliste (Festsetzung Nr. 1.13) zu ersetzen. Ausnahmen von der Erhaltungspflicht sind zulässig, wenn an geeigneter Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

1.12.2 Anpflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücken

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum gemäß Pflanzliste (Festsetzung Nr. 1.13) anzupflanzen. Bestehender Baumbestand wird bei Erhalt angerechnet.

1.12.3 Anpflanzungen auf und südlich der Fläche für Stellplätze

Auf der Fläche für Stellplätze ist mindestens alle 4 Stellplätze ein hochstämmiger Baum gemäß Pflanzliste (Festsetzung Nr. 1.13) anzupflanzen. Zwischen der Fläche für Stellplätze und der Mannheimer Straße ist eine geschlossene Baumhecke anzulegen.

1.12.4 Anpflanzungen im GtE

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können in Anpassung an die örtlichen Standortverhältnisse um maximal 2 m verschoben werden. Die Gesamtzahl und die regelmäßige quadratische Anordnung sind beizubehalten.

1.12.5 Anpflanzungen entlang des SO und GtE

Auf den östlich an das SO und westlich an das GtE angrenzenden privaten Grünflächen sind insgesamt mindestens 18 hochstämmige Bäume gemäß Pflanzliste (Festsetzung Nr. 1.13) mit einem Mindestabstand von 10 m anzupflanzen.

1.12.6 Begrünung von Gemeinschaftsgaragen (Parkpaletten)

Die Wände bzw. Stützen von Gemeinschaftsgaragen (Parkpaletten) sind gemäß Pflanzliste (Festsetzung Nr. 1.13) mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Der Pflanzenbestand ist bis zu seiner gesicherten Entwicklung zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.12.7 Dachbegrünung

Dächer sind extensiv zu begrünen und mindestens begrünt zu erhalten. Als Mindestmaßnahme ist eine Extensivbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Sonne- und hitzeresistente Pflanzarten (z.B. Sedum-Arten) sind bei der Auswahl der Bepflanzung zu bevorzugen. Hiervon abweichend können maximal 35 % der Dachflächen durch Solaranlagen eingenommen werden.

1.12.8 Herstellung, Pflege und Ersatz von Pflanzungen

Alle Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. Fertigstellung bei Hochbaumaßnahmen auf privaten Grundstücken abgeschlossen nachzuweisen. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' (Beuth-Verlag, August 2002) und DIN 18917 'Rasen und Saatarbeiten' (Beuth-Verlag, August 2002) fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 'Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen' (Beuth-Verlag, August 2002) zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Ausgefallene Gehölze, Kletterpflanzen und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

1.13 Pflanzliste

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämmige mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, Obsthochstämmige mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen, jeweils gemessen in 1 m Höhe. Anzupflanzende Sträucher sind in der Qualität 2 x v, Höhe 60-100 cm, mit einem Abstand von 1,5 m zu den benachbarten Sträucherpflanzungen zu pflanzen. Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen.

Es stehen zur Auswahl:

- Bäume im Bereich befestigter Flächen: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hängebirke (Betula pendula), Hänchenbuche (Carpinus betulus), Robuche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Zitterpappel (Populus tremula), Vogelkirsche (Prunus avium), Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus), Traubenkiebische (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Elsbeere (Sorbus torminalis), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Feldulme (Ulmus minor)

Im Bereich befestigter Flächen, insbesondere im Straßenraum, sind Sorten der o.g. Baumarten auszuwählen, die diesen Sonderstandorten gerecht werden, und in der 'Straßenbaumliste der Gartenmeister 2006' (GALK- Arbeitskreis Stadtbäume) hinsichtlich der Verwendbarkeit im städtischen Straßenraum als geeignet bewertet werden.

Sträucher: Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenröhchen (Euonymus europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrösche (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Obstbäume: regionaltypische Sorten hochstämmiger Obstbäume

Fassadengrün: Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata), Gewöhnliche Waldrebe (Clematis vitalba), Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium), Wein (Vitis vinifera)

1.14 Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Maßnahmen nach den Festsetzungen 1.10 bis 1.12 sind als interne Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

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 einer Neigung von maximal 10°.

2.2 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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 sind nach einer gemeinsamen Konzeption zu gestalten und in Stil, Größe, Farbe und Proportion aufeinander abzustimmen.

2. An den Fassaden zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Werbeanlagen zulässig.

3. Die Summe der Ansichtflächen von Werbeanlagen an Gebäuden darf 5 % der den öffentlichen Straßen zugewandten Fassadenfläche nicht überschreiten; bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.

4. Beleuchtung muss blendfrei sein. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechselschaltung sowie akustischen Effekten.

5. Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften Nr. 2.2 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.

2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Grünanlagen sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Lager- und Abstellflächen verwendet werden.

Mauern und Sichtschutzbüsch sind als Einfriedungen ausgeschlossen.

2.4 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Antennen sind ausschließlich auf Gebäudedächern zulässig. Pro Gebäude ist höchstens eine Antenne zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

2.6 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.

3. Hinweise

Baugrund

Im Plangebiet bildet junge Talfüllung den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein. Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen keine konkreten Daten vor. Eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Auffüllung der Grundstücke / Erdausbau

Innerhalb des Plangebietes ist anfallendes Oberbodenmaterial, das nicht am Herkunftsort verbleiben kann, unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu bewerten und nach Durchführung von Deklarationsanalysen einer geordneten Entsorgung (Verwertung/Beseitigung) zuzuführen. Dies ist durch einen in der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung versierten Gutachter zu begleiten.

Nach Bauende ist der Verbleib des Bodenmaterials in Berichtsform darzustellen. Der Bericht ist der unteren Bodenschutzbehörde unanbefordert vorzulegen.

Archäologische Funde

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

Geschütztes Biotop

Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich innerhalb der dortigen privaten Grünfläche ein Gehölzbestand, der unter den Schutz des § 32 NatSchG Baden-Württemberg fällt.

Table with 3 columns: Title, Description, Date. Contains sections: Aufstellungsverfahren, Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes, Erneute Beteiligung der Behörden, Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes, Erneute Beteiligung der Behörden, Satzungen, Inkrafttreten, Rechtsgrundlagen, Katasterunterlagen, Planbearbeitung.

Gez.: et, 18.05.2010

Karlsruhe, den Dr.-Ing. F. Gercke



Bebauungsplan Nr. 1/04-09

und Örtliche Bauvorschriften für den Bereich 'Ärzte- und Dienstleistungszentrum am Kreiskrankenhaus'

Maßstab: 1:1.000

SD - Nr. GR/061/10

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

Weinheim, 20.05.2010

(gez. Bernhard) Oberbürgermeister

H/B = 590 / 1175 (0.69m²) Allplan 2008