

**STADT WEINHEIM
RHEIN- NECKAR- KREIS**

**BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG FÜR ÖRTLICHE BAUVOR-
SCHRIFTEN Nr. 1/03-07 FÜR DEN BEREICH WEINHEIM „IM RÖTH“**

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132): in Kraft 27. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 93 (BGBl. I S. 466).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990.
4. Planunterlage Stand Juni 2007

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- | | | |
|-----------|---|---|
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 + § 4 BauNVO |
| WA | Allgemeines Wohngebiet: Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die nach § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. | |
| MI | Mischgebiet: Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes die nach § 6 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. | § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 + § 6 BauNVO |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | |
| 2. | Grundstücksgrößen | § 9 (1) 3 BauGB |
| | Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 200 m ² für eine Doppelhaushälfte und 300 m ² für ein Einzelhaus. | |

- 3. Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB
i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO
- II Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- 0.4 GRZ Grundflächenzahl
Die Grundfläche darf die GRZ von 0.4 nicht überschreiten.
- 0.8 GFZ Geschossflächenzahl
Die Geschossfläche darf die GFZ von 0.8 nicht überschreiten
- TH 6.20m Maximale Traufhöhe
Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die für jedes Grundstück festgesetzte Oberkante Fertigfußboden OK FFB ü. NN.
- Die festgesetzten Höhen (OK FFB ü. NN) betragen:
Geplantes Grundstück A: 106.00 m
Geplantes Grundstück B: 106.25 m
Geplantes Grundstück C: 106.50 m
Geplantes Grundstück D: 106.75 m
Geplantes Grundstück E: 106.75 m
Geplantes Grundstück F: 106.50 m
Geplantes Grundstück G: 106.25 m
Geplantes Grundstück H: 106.00 m
- Sollten die Grundstücksgrenzen anders aufgeteilt werden als in der Planzeichnung vorgeschlagen, muss die Höhe neu interpoliert werden, von der um +/- 25 cm abgewichen werden darf. Von der daraus resultierenden Traufhöhe darf um +/- 50 cm abgewichen werden.
- 4. Bauweise, Baugrenzen** § 9 (1) 2+6
BauGB
i.V.m. §§ 22 + 23
BauNVO
- E + D Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je 150 m² Grundstücksfläche ist 1 Wohneinheit zulässig.
- Außerhalb der Baugrenzen dürfen keine Gebäude, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO errichtet werden. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen sind im Einzelfall zulässig.
- 5. Verkehrsflächen** § 9 (1) 11
BauGB
- Verkehrsflächen (B 3)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich
Öffentlicher Parkplatz
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** § 9 (1) 24 BauGB
- Innerhalb dieser Flächen sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten an den Nord-, West- und Südfassaden für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Nach **DIN 4109** („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten. Für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafzimmer, Kinderzimmer), wird zusätzlich der Einbau schalldämpfter Lüftungselemente empfohlen.
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) 15, 20 + 25 BauGB
- 7.1 Müssen bestehende Bäume entfernt werden, sind sie durch Neupflanzungen gemäß Pkt. 2 zu ersetzen.
- 7.2 Pro angefangene 100 m² private Freifläche ist je ein Baum mit einem Mindestumfang von 14-16 cm gemäß Artenverwendungsliste zu setzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.
- 7.3 Innerhalb der Verkehrsflächen der Stichstraße sind in ausreichenden Baumscheiben 3 Bäume mit geeigneten Hochstämmen und einem Mindestumfang von 16-18 cm aus der Artenverwendungsliste zu pflanzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.
Die Baumscheiben selbst sind mit einer Gehölzart aus der Auswahlliste zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- 7.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern: innerhalb dieser Flächen ist ein 3 m breiter Streifen mit einer freiwachsenden Hecke aus Sträuchern gemäß Artenverwendungsliste einzufrieden.
Die Hecken müssen geschlossen und freiwachsend angelegt werden. Sie müssen mind. sechs Arten der Artenauswahlliste enthalten.
- 7.5 Private Grundstücksfreiflächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Wege und Zufahrten vegetativ zu gestalten.

Befestigte Oberflächen müssen versickerungsfähig ausgebildet werden.

7.6 Artenauswahlliste

Bäume

| Art | Deutscher Name |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feld - Ahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Castanea sativa</i> | Edelkastanie |
| <i>Crataegus x lavalleyi</i> | Apfel- Dorn (<i>C. carrierei</i>) |
| <i>Crataegus x prunifolia</i> | Pflaumen - Dorn |
| <i>Cydonia oblonga</i> | Quitte |
| <i>Juglans regia</i> | Walnuss |
| <i>Malus domestica</i> i.S. | Apfel in Sorten. |
| <i>Prunus avium</i> i.S. | Kirsche in Sorten |
| <i>Prunus dulcis</i> i.S. | Süß-Mandel |
| <i>Prunus domestica</i> | Pflaume, Zwetschge |
| <i>Sorbus domestica</i> | Speierling |
| <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |
| u.ä. | |

Sträucher

| Art | Deutscher Name |
|-------------------------------|-------------------------|
| <i>Amelanchier lamarckii</i> | Felsenbirne |
| <i>Buddleja davidii</i> | Schmetterlingsstrauch |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Hasel |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehdorn |
| <i>Ribes rubrum</i> in Sorten | Johannisbeere |
| <i>Ribes sanguineum</i> | Blut-Johannisbeere |
| <i>Ribes uva-crispa</i> | Stachelbeere |
| <i>Rosa arvensis</i> | Feld-Rose |
| <i>Rosa canina</i> | Hunds- Rose |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Sambucus racemosa</i> | Trauben - Holunder |
| <i>Syringa vulgaris</i> | Flieder |
| u.ä. | |

Schling- und Kletterpflanzen

| Art | Deutscher Name |
|------------------------------------|----------------|
| Clematis-Arten | Waldrebe |
| Lonicera-Arten | Geißblatt |
| <i>Parthenocissus quinquefolia</i> | Wilder Wein |
| <i>Vitis vinifera</i> | Weinrebe |
| u.a. | |

8. Verbrennungsverbot

§ 9 (2) 23 a
BauGB

Feste oder flüssige Brennstoffe dürfen zum Zweck der Primär-Beheizung nicht verwendet werden. Ausnahmen (z.B. Holzhackschnitzel-Feuerungsanlagen) können zugelassen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar und mit klimatologischen Belangen vereinbar ist.

9. Flächen für Abfallentsorgung

§ 9 (1) 14
BauGB

Hier: Standort der Müllbehälter des Wohngebiets

10. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Hier: Telekommunikationsleitungen (Deutsche Telekom)

11. Nachrichtliche Übernahmen

Grundstücksnummern bestehender Grundstücke

Bestehende Geländehöhen

Geplante Straßenhöhen

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- | | | |
|--------------|---|---------------------|
| 12. | Dachform und Dachneigung | § 74 (1) 1 LBO |
| DN 30-45° | Alle Dachformen sind erlaubt. Die Dachneigung bei geneigten Dächern darf zwischen 30° und 45° liegen | |
| 13. | Dachgauben und Dacheinschnitte | § 74 (1) 1 LBO |
| | Gauben und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von maximal ½ der Hauslänge erlaubt. | |
| 14. | Stellplätze | § 74 (2) 2 LBO |
| | Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze erforderlich. Hinweis: Pkt. 7 der Festsetzungen ist zu beachten. | |
| 15. | Abgrabungen | § 74 (1) 1 LBO |
| | Abgrabungen sind, abgesehen vom Vorgartenbereich, zulässig. | |
| 16. | Einfriedungen | § 74 (1) 3 LBO |
| | Einfriedungen zur Erschließungsstraße hin sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1.0 m, gemessen ab der Oberkante des dazugehörigen Gehweges, zulässig. Zu den anderen Grundstücksgrenzen hin dürfen sie die Höhe von 1.80 m nicht überschreiten. Einfriedungen müssen offen gestaltet sein (Maschendrahtzaun o.ä.) | |
| 17. | Dezentrale Regenrückhaltung | § 74 (3) 2 BauGB |
| | Das Dachflächenwasser muss, soweit technisch und gefällebedingt möglich, in Zisternen eingeleitet werden. Der Überlauf muss zeitverzögert in die Mischkanalisation erfolgen. | |
| 18. | Ordnungswidrigkeiten | § 75 LBO |
| | Zuwiderhandlungen gegen eine oder mehrere Vorschriften dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten und können gemäß der Landesbauordnung BaWü mit einer Geldbuße bis zu 50.000.- € geahndet werden. | |

D. HINWEISE

19. Einsatz von regenerativen Energien

Der Einsatz von regenerativen Energien ist erwünscht, wird aber nicht zwingend erfordert. Solare Nutzung ist in Abhängigkeit der Stellung der Gebäude zu prüfen, Erdwärmennutzung auf die Zulässigkeit zu überprüfen. Weitere regenerative Nutzungen sind mit der Stadt Weinheim abzuklären.

20. Archäologische Bodenfunde

Archäologische Funde sind sofort dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Weinheim als untere Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

21. Bodenarbeiten

Bei Bauarbeiten sind der natürliche Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden gemäß DIN 18915 zu sichern. Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sind getrennt auszubauen. Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

22. Grundwasser

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser oder Hangschichtenwasser muss dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine eventuell notwendige Grund- oder Hangwasserableitung während der Bauzeit und eine Umleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Aufgrund der geplanten Geländeabtragungen und Aufschüttungen und der im weiteren Umfeld bekannten hydrogeologischen Verhältnisse ist nicht auszuschließen, dass Schichten tangiert werden, die Grundwasser oder Hangschichtwasser führen. Zur Vermeidung von Bauverzögerungen wird daher dringend empfohlen, bereits im Vorfeld die örtlichen Grundwasserhältnisse zu erkunden (Anzeigepflicht gemäß § 37 Abs. 2 WG).

23. Lärmbelastung

Das Plangebiet ist durch die direkt vorbei führende B 3 lärmvorbelastet.

24. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Liegen dem Planungsträger Erkenntnisse vor, die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist das Amt für Wasser- und Bodenschutz zu benachrichtigen.

E. ANHANG

25. Begründung mit Erläuterungen und Umweltbericht

