

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind zulässig:

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

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

1.3 Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Wand- und die Firsthöhe als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt.

3. Maximal zulässige Grundfläche für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Die maximal zulässige Grundfläche für Nebenanlagen wird auf 30 m² beschränkt. Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt davon unberührt.

4. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)
Maximal zulässige Wandhöhe (Wh max):
Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Wandhöhe gilt die Höhe des Punktes, der an der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite liegt.
Maximal zulässige Firsthöhe (Fh Max):
Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe gilt die Höhe des höchsten Punktes der Dachhaut.

5. Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Abweichend vom Bauordnungsrecht wird die Mindestdiefe der Abstandsflächen auf 3,00 m festgesetzt.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

7. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO)
Gebäude sind in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

8. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
8.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
8.2 Sofern Garagen nicht integraler Bestandteil des Wohngebäudes sind, haben sie ebenso wie überdachte Stellplätze einen Abstand von mindestens 5 m zu der vorderen Grundstücksgrenze einzuhalten.

9. Öffentliche Grünfläche "Kinderspielplatz"

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" festgesetzt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Die Beläge dürfen dabei einen mittleren Abflussbeiwert von $\Psi_m = 0,6$ gemäß DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 nicht überschreiten.

11. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
11.1 Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm- einwirkungen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden. Grundlage hierzu bilden die Lärmpegelbereiche gemäß Tab. 8 der DIN 4109, die den für das Plangebiet ermittelten maßgeblichen Außenlärmpiegeln zugeordnet sind. Aufgrund der hohen Immissionen durch den Schienenverkehrslärm in den Nachtstunden sind die Außenbauteile der betrachteten Gebäude zwei Stufen höher auszubilden. Deshalb werden im Bebauungsplan entsprechend die Lärmpegelbereiche IV und V festgesetzt, in welchen folgende erforderliche Schallschutzmaßnahmen (erf. R'W,res gemäß DIN 4109) durch die Außenbauteile einzuhalten sind:

Lärmpegelbereich IV:

- o Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. erf. R'W,res = 40 dB
- o Büroräume u.ä. erf. R'W,res = 35 dB

Lärmpegelbereich V:

- o Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. erf. R'W,res = 45 dB
- o Büroräume u.ä. erf. R'W,res = 40 dB.

11.2 Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen (bspw. an den der Lärmquelle abgewandten Seite), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Aufstellungsverfahren

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 04.07.2012 am 07.07.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom 17.07.2012 bis 17.08.2012
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 17.07.2012 bis 17.08.2012
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 (2) BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	am 14.11.2012 am 16.11.2012 vom 23.11.2012 bis 02.01.2013
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 2 (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 19.11.2012 bis 20.12.2012
Abwägung und Satzung (§ 1 (7) und § 10 (3) BauGB, § 4 GemO)	Die fristgemäß 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 Dieser Bebauungsplan und die örtlichen 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.	am 27.02.2013 am 27.02.2013
Ausfertigung	Weinheim, 04.03.2013 gez. Bernhard Oberbürgermeister	
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 und 35 BauGB werden innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben	am 06.03.2013 vom 12.03.2013
Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) 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) Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), in Kraft getreten am 01.03.2010 Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)	
Katasterunterlagen (§ 1 (2) PlanzV)	Die Kartengrundlage stimmt mit der Katasterunterlage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses überein. gez. Meske Stadtvermessungsoberrat	
Planbearbeitung	Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim gez. Marx Stadtbauamtsdirektor	SB: BN CAD: Zi

Legende

	Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)		Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) Überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Lärmpegelbereich IV		Lärmpegelbereich V
	Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)		

Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)

- 1.1 Dachform und -neigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Zulässig sind Walm- und Satteldächer mit einer Neigung von 30 bis 45°.
- 1.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m gemessen ab Geländeoberfläche nicht überschreiten.
- 1.3 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Im Plangebiet ist je Gebäude eine Antenne auf dem Dach zulässig. Die Anbringung an der Gebäudefassade ist unzulässig.
- 1.4 Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Im Plangebiet sind keine Freileitungen zulässig.

2. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

- Je Wohneinheit bis 70 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
- Je Wohneinheit über 70 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze.

Die Zufahrtsflächen von Garagen, die einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Verkehrsfläche aufweisen, können zum Stellplatznachweis herangezogen werden, sofern die dahinter liegende Garage zur gleichen Wohneinheit gehört.

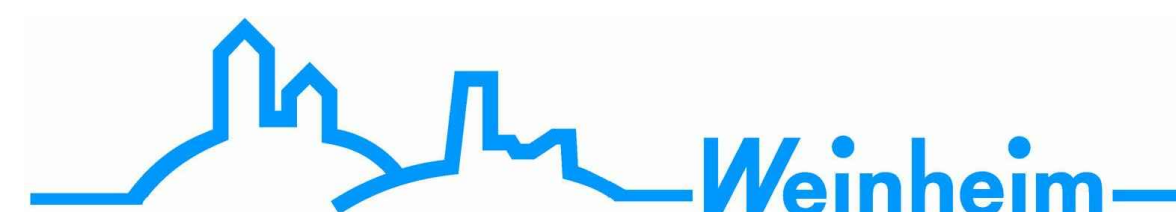
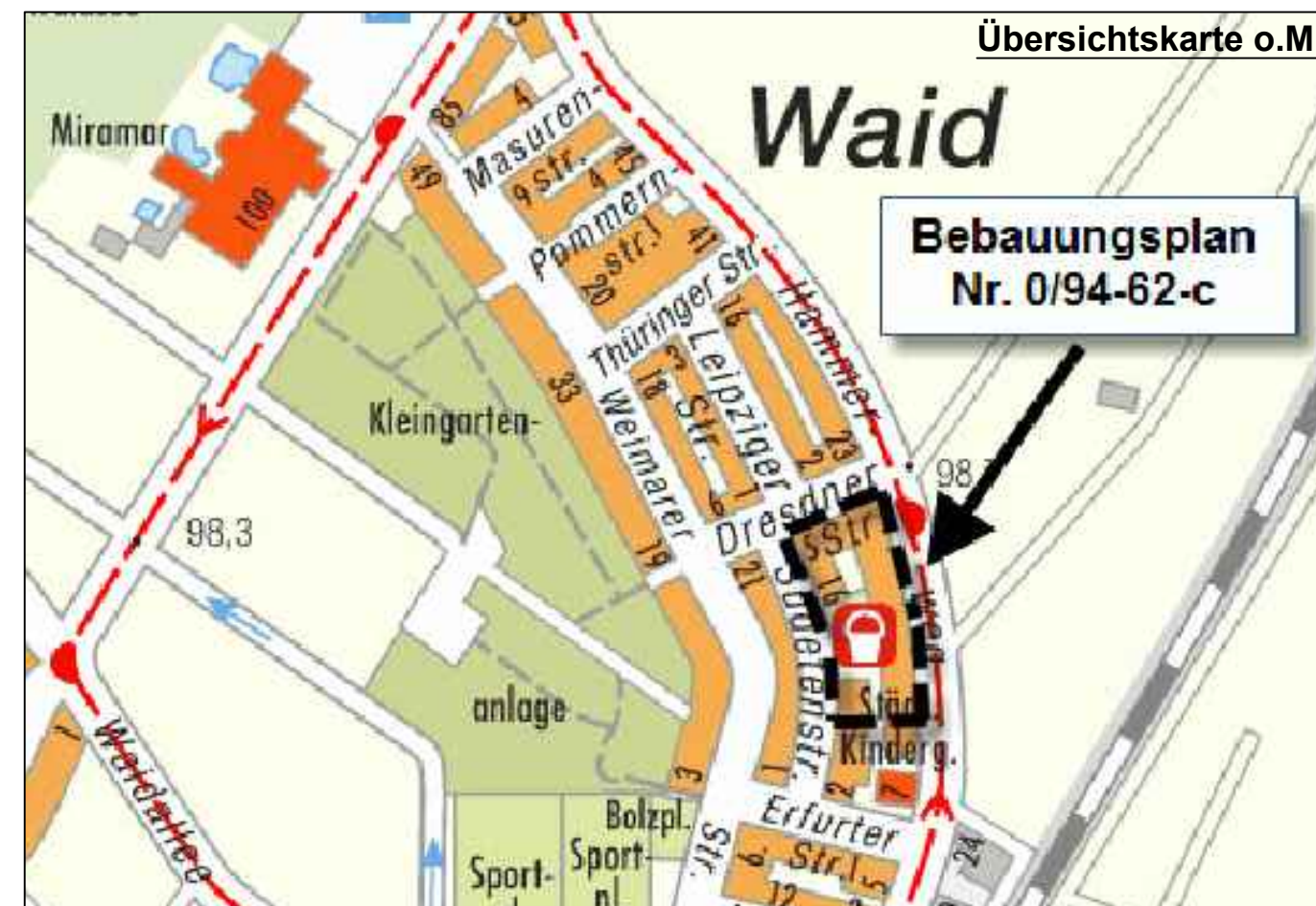
3. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO)

Zuwerhandlungen gegen eine oder mehrere der vorher genannten örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten und können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.
Ordnungswidrig i.S.d. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer oder mehreren dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hinweis

Normen und Regelwerke

Die DIN-Richtlinie 4109 sowie das DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 können in der Stadtbibliothek (Luisenstraße 5/1, 69469 Weinheim) eingesehen werden.



Bebauungsplan Nr. 0/94-62-c und Örtliche Bauvorschriften

für den Bereich "Zwischen Dresdener Straße, Sudetenstraße und Hammerweg"

Ersetzung und Aufhebung des Bebauungsplans
Nr. 094 für den Bereich "Waid"

Stand: 28.02.2013 SD-NR: 015/13

M 1:1000