

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 9 BauNVO)

1.1 Das Plangebiet wird festgesetzt als eingeschränktes Gewerbegebiet.



Allgemein zulässig sind nicht störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Betriebe mit einem hohen Lkw- Verkehrsaufkommen, z.B. Speditionen
- Tankstellen
- Luftbelastende und geruchsbelastende Betriebe.

1.3 Einzelhandel ist nur als untergeordneter Bestandteil von Gewerbebetrieben ohne räumliche Trennung zulässig. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

1.4 Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind. Ihre Zahl wird auf eine Wohnung je Grundstück beschränkt (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Auf den mit X gekennzeichneten Grundstücken im östlichen Teil des Plangebiets sind Wohnungen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung/ Größe der Baugrundstücke

2.1 GRZ 0.6

Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Planeintrag; die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mitzurechnen. Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,7 zulässig, wenn Festsetzung Nr. 6.1 beachtet wird (§ 19 BauNVO).

2.2 BMZ 4.0

Baumassenzahl (BMZ) entsprechend dem Planeintrag (§ 21 BauNVO)

2.3 Die Oberkante der Erdgeschossfußböden / Bodenplatten im Rohbauzustand muss zwischen 0,25 m und 0,5 m über der Oberkante Strassenachse liegen. Gemessen wird in der Mitte der Gebäudeseite, die der Strasse zugewandt ist, bzw. an der in Plan mit h gekennzeichneten Seite.

2.4 Maximale Gebäudehöhe

Die Wandhöhe, gemessen zwischen Oberkante Straßenachse und dem Schnittpunkt der Gebäudeäußenwand mit der Oberkante Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:
- Büro- und Verwaltungsgebäude maximal 8,0 m
- Werkgebäude/Hallen u.ä. maximal 10,0 m.
Die maximale Firsthöhe wird mit 12,0 m festgesetzt. Gemessen wird gemäß Festsetzung 2.3

2.5 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 1.000 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Die Teilung eines Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung (§ 19 Abs. 1 BauGB).

3. Bauweise, überbaubare Flächen

3.1 a

Abweichende Bauweise: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; Gebäudelängen über 50 m sind zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Bei Werkgebäuden und mit Zustimmung des Nachbarn sind auch Gebäude in einseitiger Grenzbebauung zulässig.

3.2 Baugrenze

(§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn/Gehweg)

4.2 Verkehrsgrün

5. Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 21 BauGB)

5.1 Fläche für Ver- und Entsorgung

- Abwasserkanal - Abwasserpumpe

5.2 Fläche für Ver- und Entsorgung

- vorhandener Regenwasserkanal DN 1400 -

5.3 vorhandenes Steuerungskabel des Badenwerks (ist im Rahmen der Erschliessungsmaßnahmen neu zu verlegen)

5.4 20- kV- Freileitung (oberirdisch)

5.5 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

6. Grünordnung, Regenwasserrückhaltung

6.1 Bodenversiegelung ist nur in erforderlichem Umfang zulässig.

Die Befestigung von Stellplätzen, offenen Lagerflächen und Erschließungswegen ist mit wasserbundenden und/oder wasserdrückfähigen Materialien, z.B. Rasenpflaster oder Rasengittersteinen, vorzusehen. Auch der Unterbau muss entsprechend wasserdrückfähig sein. Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

6.2 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.3 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Versickerungs- und Verdunstungsmulden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

Es sind Flächen zur Abflußverzögerung, Verdunstung und Versickerung des auf den privaten Flächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers als offene Gerinne bzw. Muldenriegen mit einer naturnahen Wiesensaart anzulegen.

Für die Pflege und Überwachung der Versickerungsflächen sind die Grundstückseigentümer zuständig. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen (vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen).

6.4 Bei der Erstellung von Gebäuden sind Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser von Dachflächen bzw. zum Verwenden als Brauchwasser herzustellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

6.5 Die nicht überbauten Grundstückstaschen sind mit Ausnahme der Erschließungstaschen, Stellplätze und Lagerflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Auf jedem Grundstück sind nachzuweisen:

- Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum.
- Je angefangene 100 m² Grundstücksfläche drei Sträucher.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und § 9 LBO)

Im Bereich der 20-kV-Freileitung sind nur kleinblättrige Strauch- und Baumarten zulässig. Von der Leitung ist ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

6.6 Anpflanzen von straßenbegleitenden Bäumen

Es sind an der Stichstraße Quercus robur (Stieleichen), an der Junkersstraße Juglans regia (Walnuss) folgender Qualität auf den privaten Grundstücken zu pflanzen: Mindestpflanzqualität, Stammumfang 16- 18 cm, 3- 4 x verpflanzt. Im Bereich der Baumstandorte ist eine Fläche von mindestens 10 m² mit einer unverdichteten durchwurzelbaren Substratschicht vorzusehen. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baummittelpunkt soll mindestens 2 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz der Leitungen vor Baumwurzeln erforderlich. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis zu 3 m im Verlauf der Straße zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.7 Bindung zum Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Vor der Bauplanung sind diese Baumstandorte genau einzumessen und bei der Höhenfestlegung zu berücksichtigen. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 auszuschließen. Im Bereich der Kronentraufe ist auf Niveauänderungen und Abgrabungen zu verzichten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

6.8 Fensterlose Fassaden und Fassadenteile sowie andere schallreflektierende Flächen von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Pro lfd. 5 m ist mindestens eine Schling- oder Kletterpflanze gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für Kletterpflanzen ist ein Pflanzraum von mindestens 0,25 m² Fläche und 0,5 m unverdichtete, durchwurzelbare Substrattiefe einzuhalten.

(§ 9 Abs. Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)

6.9 Für alle Begrünungsmaßnahmen sind Arten gemäß der folgenden Pflanzenliste zu verwenden, weitere landschafts- und standortgerechte Arten sind zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a BauGB)

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Für die Sicker- und Verdunstungsmulden:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Populus spec.	Pappelarten
Salix alba	Silberweide

Qualität: mindestens 14- 16 cm Stammumfang

mind. 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Haselnuß	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn
Evonymus europaeus	Pflaflenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum opulus	Schneeball

Qualität: Mindesthöhe 60- 100 cm

2-3 x verpflanzt

Fassadengrün:

Clematis vitalba	Wilde Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera- Arten	Geißblatt
Parthenocissus-Arten	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich (nur für großflächige Fassaden)
Vitis vinifera	Weinrebe

6.10 Zusammen mit dem Bauantrag ist ein Grün- und Freiflächenplan vorzulegen.

Für die Erteilung der Baugenehmigung ist auf privatrechtlicher Basis ein Vertrag zu schließen, in dem der Eigentümer sich verpflichtet, auf seinem Grundstück die im Bebauungsplan festgesetzten und im Grünordnungsplan beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen und dauerhaften Pflegemaßnahmen durchzuführen. (§ 9 Abs. 1 LBO)

7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, Lagerplätze sowie Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

8. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB)

8.1 Auf den mit X gekennzeichneten Grundstücken im östlichen Teil des Plangebiets sind zum Schutz von Büro- und Aufenthaltsräumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau"), Ziffer 5 Tabellen 8 und 9, einzuhalten.

8.2 Im gesamten Plangebiet sind für schutzbedürftige Nutzungen, wie die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau"), Ziffer 5 Tabellen 8 und 9, einzuhalten.

8.3 Lärmemittlerarbeiten im Freien und bei geöffneten Raumabschlüssen sind nicht zulässig.

8.4 Fassaden und andere schallreflektierende Flächen sind reflexionsmindernd zu gestalten. Insbesondere geeignet sind rauhe Oberflächen sowie Fassadenbegrünung.

9. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen sind der Oberboden und der Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung im Gebiet selbst zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Mutterboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Als Lager für Bodenmaterial sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 202 BauGB)

B Örtliche Bauvorschriften

1. Dächer

Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind Flachdächer, Pult- oder Satteldächer mit einer Neigung von 6° bis 12° sowie Dachsonderformen (z.B. Sheddach) zulässig. Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden sind Dachformen wie bei den gewerblich genutzten Gebäuden sowie Satteldächer mit einer Neigung von maximal 30° zulässig. (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Als Material zur Dacheindeckung darf kein unbeschichtetes Metall wie z.B. Kupfer, Zink, Blei verwendet werden.

2. Fassadengestaltung

Fassaden von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 40 m sind in Abschnitte von jeweils maximal 20 m (z.B. mit Hilfe von Pfeilern, Gebäudevorsprüngen, Rankgerüsten u.ä.) zu gliedern. (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind einseitig bis zu einer Höhe von 2,2 m, gemessen ab Oberkante Gehweg, zulässig. Einfriedigungen zur Erschließungsstraße von mehr als 1,5 m Höhe sind mindestens 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Zulässig sind lediglich offene, sockellose Konstruktionen, zum Beispiel aus Holz, Metall oder Draht, jedoch keine geschlossenen Metallwände. (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4. Werbeanlagen

Die Größe einzelner Werbeanlagen darf das Maß von 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten (Schriftzüge gelten insgesamt als eine Werbeanlage). Separate Werbeanlagen, zum Beispiel an den Einfriedigungen, dürfen eine Größe von 6 m² je Grundstück nicht überschreiten. Es ist nur Werbung für den jeweils ansässigen Betrieb zulässig (keine Fremdwerbung). Werbeanlagen mit wechselnden Lichtreflexen sind nicht zulässig. (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

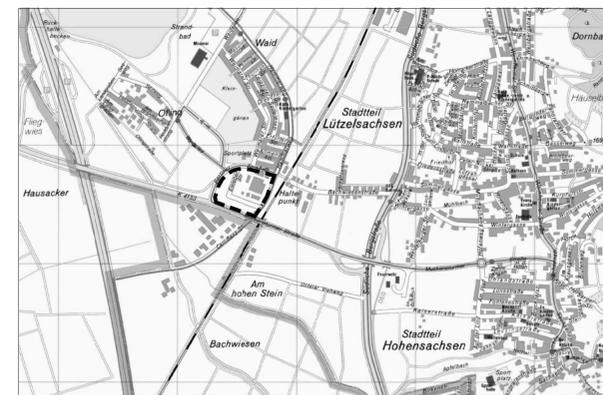
5. Höhenlage der Grundstücke

Die Geländehöhe der Baugrundstücke ist weitgehend mit der Masse des anfallenden Erdaushubs zu erhöhen und mit kulturfähigem Unterboden sowie dem natürlichen Oberboden zu überdecken. (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

C Nachrichtliche Festsetzungen, Hinweise und sonstige Planzeichen

- Werden bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Untere Bodenschutzbehörde - zu verständigen.
- Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- Archäologische Funde sind sofort der Bauordnungsabteilung der Stadt Weinheim zu melden. Flurdenkmale sind an Ort und Stelle zu belassen und zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standorts ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen. (§ 9 Abs. 6 BauGB, §§ 15 und 20 DSOHG)
- Hinweise und Empfehlungen zum Baugrund
Das Plangebiet liegt im Bereich einer Altwasserrinne. Es wird daher empfohlen, vor Beginn der Bauarbeiten objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

- Grenze des Geltungsbereichs
- Bestehende Flurstücksgrenzen und -nummern
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Bestehende Böschungen



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB) Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen am 08.07.1998

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht am 11.07.1998

Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB) Die Beteiligungsfrist wurde ortsüblich bekanntgemacht am 11.07.1998

Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (Anhörung) wurde gegeben in der Zeit vom 20.07.1998 bis 21.08.1998

Die Beteiligung der TÖB's erfolgt durch Schreiben vom 08.07.1998

Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 (2) BauGB) Dem Bebauungsplan-Entwurf wurde zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen am 18.11.1998

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde ortsüblich bekanntgemacht am 28.11.1998

Die Benachrichtigung der TÖB's von der öffentlichen Auslegung erfolgte durch Schreiben vom 27.11.1998

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07.12.1998 bis 22.01.1999

Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen und die Stellungnahmen der TÖB's wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung) am 10.02.1999

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom 09.03.1999

Satzung (§ 10 BauGB, § 73 LBO, § 4 GO) Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde als Satzung beschlossen am 10.02.1999

gez. Kleefoot
Oberbürgermeister

Inkrafttreten (§ 10 BauGB, § 4 GO) Der Beschluss des Bebauungsplans wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.02.1999

Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten

Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997
Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) i.d.F. vom 01.05.93
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.90
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.90
Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. vom 03.10.83
Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) i.d.F. vom 16.04.96

Katasterunterlagen Die Kartgrundlage stimmt mit der Katasterunterlage überein, Stand: Januar 1999 (§ 1 (2) PlanZV)

gez. Kuch
Stadtvermessungsdirektor

Bearbeitung Stadtplanungs- und Vermessungsamt der Stadt Weinheim

gez. Huber
(Valentiner)
Stadtbaudirektor

Sb: Haas
Z: Zimmerhackl



Bebauungsplan Nr. **115**
für den Bereich **Gewerbegebiet Speck**

Januar 1999

Inkraft getreten am 27.02.1999

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 Gemeinderates zustande gekommen.

Weinheim, 27.02.1999

gez. Kleefoot
Oberbürgermeister



Maßstab: 1:1000