

Teilbereich		A - Villa		B - Turm		C- Ha	C- Haus 1		D- Haus 2		E - Haus 3	
Art der Nutzung	Zahl der Vollg.	WA	IV	WA	I	WA	VII	WA	VI	WA	VII	
GRZ	Bauweise	0,4	o	0,4	0	0,4	а	0,4	а	0,4	0	
	zulässige Dachneig. / Dachform		-		-		SD max. 30° FD 0 - 5°		SD max. 30° FD 0 - 5°		SD max 30° FD 0 - 5°	
zulässige Gebäudehöhe (GH) zulässige Traufhöhe (TH) zulässige Firsthöhe (FH)		GH max. 125,6 üNN		GH max.	GH max. 167,4 üNN		133,5 üNN 135,0 üNN 137,0 üNN	GH max. TH max. FH max.	132,8 üNN	GH max. TH max. FH max.	134,9 üNN 136,1 üNN 138,6 üNN	

Planzeichenlegende

Allgemeines Wohngebie TH

Zahl der Vollgeschosse Maximale Festsetzung

Gebäudehöhe

Baugrenze vom 2. - 6. OG in Teilbereich E

Private Straßenverkehrsfläche

Private Straßenverkehrsflächen mit

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung

Geh- und Fahrrecht für Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger,

Rettungsfahrzeuge; Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsträger

gemäß textlicher Festsetzungen

- Kfz-Stellplätze (ST)

- Fahrradstellplätze (F

- Spielflächen (SP)

Verkehrsberuhigter Bereich

Abweichende Bauweise

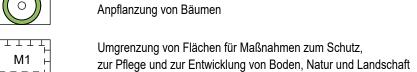
Satteldach (SD) Flachdach (FD)

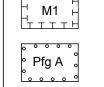


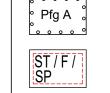


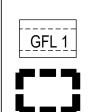
Private Grünfläche Erhaltung von Bäumen











gemäß textlicher Festsetzungen L_J

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung Teilbereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen

Planzeichenlegende

Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018-01 in dB(A)

gemäß textlicher Festsetzungen (Punkt 13.3)

Nachrichtliche Übernahmen

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG / § 33 NatSchG)

Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlast)

abzubrechender Gebäudebestand

Bezugshöhe BZH in m üNN

Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege (6-Mühlen-Wanderweg) vorbehaltlich weiterer Planung

→ 14.0 → Bemaßung in m

Bestandshöhe Gelände in m üNN

Beurteilungspegel Nacht (22.00-06.00 Uhr)

Bereiche mit Anforderung an die Grundrissorientierung

Die maßgebende Grundstücksfläche ist die Summe aller Baugrundstücksflächen im Geltungsbereich. 2.2 Maximale Gebäudehöhe (GH)

Dachneigung ausgebildet sind und bezeichnet den höchsten Punkt der Attika bzw. der Dachhaut.

2.4 Maximale Firsthöhe (FH)

Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen

Hauptgebäudebreite beträgt.

Belange des Brandschutzes dem nicht entgegenstehen. Es darf 2,5 m jedoch nicht unterschreiten.

zusätzlich zu anderen Himmelsrichtungen belichtet werden.

unterschreiten.

Spielflächen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Spielflächen (SP) zulässig.

Stellplätze und Garagen/Carports

7.1 In den Teilbereichen C, D und E sind im Erdgeschoss nur Garagengeschosse (Stellplätze für Kfz, Fahrräder und zugehörige Nebenräume) zulässig.

Oberirdische Garagen und Carports außerhalb überbaubarer Flächen sind unzulässig.

1.1 Allgemeine Zweckbestimmung

1.2 Allgemein zulässig sind:

die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,

Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen f
ür Verwaltungen.

1.4 Unzulässig sind: Gartenbaubetriebe.

Tankstellen.

2.3 Maximale Traufhöhe (TH)

Die Firsthöhe gilt nur für geneigte Dächern mit mehr als 5° Dachneigung und bezeichnet den höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

3.1 Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude bis 60 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

Die Baugrenzen dürfen mit Balkonen im Bereich A ausnahmsweise um maximal 1,8 m überschritten

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächen

Maß der Abstandsflächen auf jeweils 5,0 m zu reduzieren, sofern Belange des Brandschutzes dem nicht entgegenstehen und Aufenthaltsräume, die über Fensteröffnungen zu diesem Zwischenbereich verfügen, Zwischen Teilbereich C (Haus 1) und dem westlichen Nachbargrundstück (Flst. Nr. 859/3) ist es zulässig,

nicht entgegenstehen und Aufenthaltsräume, die über Fensteröffnungen zu diesem Zwischenbereich verfügen, zusätzlich zu anderen Himmelsrichtungen belichtet werden. Es darf 2,5 m jedoch nicht

Nebenanlagen

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für die Grundflächenzahl maßgebende Grundstücksfläche

Die Gebäudehöhe gilt für Dachbereiche, die als Flachdach oder flach geneigtes Dach bis max. 5° In Teilbereich B (denkmalgeschützter Turm) bezeichnet die Gebäudehöhe den höchsten Punkt des

Die Traufhöhe gilt nur für geneigte Dächer mit mehr als 5° Dachneigung und bezeichnet den Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante Dachhaut.

2.5 Technische Dachaufbauten

Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) durch der Hauptnutzung dienende, notwendige technische Aufbauten bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m ist ausnahmsweise zulässig. Dachaufbauten haben zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses überschreiten.

werden, wenn die Gesamtbreite der Überschreitung höchstens die Hälfte der jeweils zugehörigen In den Bereichen C, D und E dürfen die Baugrenzen mit Balkonen ausnahmsweise maximal 1,6 m überschritten werden, wenn die Gesamtbreite der Überschreitung höchstens die Hälfte der jeweils

Zwischen den Teilbereichen A (Villa) und C (Haus 1) sowie D (Haus 2) ist es zulässig, vom Bauordnungsrecht abweichend, das Maß der Abstandsflächen auf 0,3 x Wandhöhe zu reduzieren, sofern

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Zwischen Teilbereich B (Turm) und D (Haus 2) ist es zulässig, vom Bauordnungsrecht abweichend, das Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren. 13.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

das Maß der Abstandsfläche auf 0,3 x Wandhöhe zu reduzieren, sofern Belange des Brandschutzes dem

7.2 Stellplätze für Kfz und Fahrräder sind nur innerhalb der Garagengeschosse und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze (ST) oder Fahrräder (F) zulässig.

Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen

In den Teilbereichen C, D und E sind nur Wohngebäude zulässig, in welchen mindestens 50 % der Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Private Grünflächen

Grünflächen, die mit der Pflanzbindungen A, C und D überlagert sind, dürfen auf maximal 10 % der jeweiligen Fläche befestigt werden.

10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und

Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenflächen sind vorhandene, vitale und einheimische

Gehölze zu erhalten. Nicht einheimische Arten sind sukzessive zu entfernen. Insgesamt ist ein zur

Freifläche hin gestufter, an den jeweiligen Bestands-Biotoptyp angepasster Gehölzbestand aus Bäumen

Die nordwestexponierte Felswand ist zu erhalten. Morphologische Dynamik ist, soweit es die notwendige

Verkehrssicherung zulässt, zuzulassen. Sofern die Wand von zu dichtem Aufwuchs befreit werden muss,

sind die erforderlichen Maßnahmen abschnittsweise (mind. zwei Teile) und zeitversetzt (nur zu max. 50

Im Geltungsbereich sind zur Beleuchtung von Straßen, Wegen, Plätzen und Gebäuden lediglich

insektendicht eingehauste Leuchten ohne UV-Emissionen mit durch Abschirmung zielgerichteter

Zum Schutz vor Vogelschlag sind zusammenhängende Fensterbereiche und Glasflächen ab 4 m²

vorsorglich mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen entsprechend dem Stand der Technik

Unbeschichtete Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink

Auf eine wasserdurchlässige Bauweise von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten und sonstigen befestigten

Grundstücksflächen ist zu verzichten, wenn eine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten

ist. Ansonsten sind Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen in

Die nicht überbaubaren bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind zu

Diese zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind auf mind. 15 % der Fläche mit Strauchgehölzen

In zu begrünenden Grundstücksfreiflächen ist ein flächiger Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff-

oder Kiesflächen bzw. losen Material- und Steinschüttungen zu rein gestalterischen Zwecken nicht

Mind. 30 % der Dachflächen, die als Flachdächer oder geneigten Dächer mit einer Dachneigung von bis

Dabei muss die Substratschicht mind. eine Dicke von 10 cm aufweisen. Die Vegetationsform hat

mindestens einer Sedum-Kräuter-Gras-Gesellschaft aus vornehmlich heimischen Arten zu entsprechen.

Eine Kombination mit Solarthermie oder Photovoltaik ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der

• Es sind ausschließlich Bäume 1. oder 2. Ordnung (siehe Hinweise, Punkt 3, Ziff. A und B) zu pflanzen

• Der durchwurzelbare Raum muss bei Bäumen 1. Ordnung mind. 36 m³ pro Baum und bei Bäumen 2.

Eine geringfügige (max. 5 m) Verschiebung der zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte ist zulässig.

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume mit Erhaltungsbindung sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

11.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindung zum Erhalt von

Die Anpflanzflächen A bis C sind als weitgehend geschlossener und frei wachsender Gehölzbestand zu

entwickeln. Gleiches gilt für die Hälfte der Anpflanzfläche D. Neuanpflanzungen sind in der

Anpflanzfläche A und B vierreihig, in der Anpflanzfläche C dreireihig sowie in Anpflanzfläche D horstartig

Bäume, als Hochstamm und Mindeststammumfang 12 - 14 cm oder als Heister und Mindesthöhe 200

Innerhalb der Pflanzbindungsfläche D sind mind. 4 standortgerechte Bäume (siehe Hinweise, Punkt 3,

Bereits vorhandene und einheimische Gehölze können in die Pflanzfläche integriert werden. Fremdländische und insbesondere invasive Arten sind sukzessive zu entnehmen und zu ersetzen.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche (GFL 1) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten de

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche (GF 3) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den

Anforderungen der im Bebauungsplan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:

2018-01 "Schallschutz im Hochbau" bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße auf

Bei der Errichtung von Gebäuden sind in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt

werden können, an Fassaden mit Beurteilungspegeln > 45 dB(A) nachts zwingend fensterunabhängige,

schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende

Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 "Raumlufttechnik Teil 6: Lüftung von

Wohnungen") bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass im

Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 45

dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel ≤ 45 dB(A)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche (Bereiche mit Anforderung an die

zum 3. Obergeschoss (120,8 m ü. NN) unzulässig. Zu Reinigungszwecken dürfen die Fenster öffenbar

Alternativ sind geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. in ausreichendem Maße

festverglaste Außenwohnbereiche (Loggien etc.) oder Laubengänge, hinterlüftete Glasfassaden,

Festverglasungen oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, zulässig, die sicherstellen, dass im

belüfteten Zustand vor den geöffneten Fenstern schutzbedürftiger Räume eine Reduzierung des

Beurteilungspegels des Anlagenlärms auf den nach der geltenden Fassung der TA Lärm für allgemeine

Wohngebiete maßgeblichen Immissionsrichtwert am Tag erreicht wird. Die Einhaltung der Anforderungen

Grundrissorientierung) sind öffenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 bis

Ziff. A-C) zu pflanzen. Die Bäume müssen der Wuchsgröße 1. oder 2. Ordnung entsprechen.

- 250 cm, jeweils mind. dreimal verpflanzt (siehe Hinweise, Punkt 3, Ziff. A)

• Sträucher, 80 - 100 cm, zweimal verpflanzt (siehe Hinweise, Punkt 3, Ziff. D).

mit standortgerechten Arten vorzunehmen. Der Anteil einheimischer Arten muss mind. 80 % betragen.

Abgänge sind durch Anpflanzung mit Bäumen 1. oder 2. Ordnung (siehe Hinweise, Punkt 3, Ziff. A) in

• Bäume müssen bei Pflanzung einen Mindeststammumfang (StU) von 18 - 20 cm aufweisen.

Abstrahlrichtung in den unteren Halbraum und einer Farbtemperatur von max. 2.700 Kelvin (warmweiß)

10.1 Maßnahmenflächen M 1 und M 2 Erhalt, Entwicklung und Pflege von Gehölzbeständen

und Sträuchern zu entwickeln.

% in einem Jahr) durchzuführen.

10.3 Tierfreundliche Beleuchtung

10.4 Schutz gegen Vogelschlag

10.5 Materialien von Dachdeckungen

11 Grünordnung

10.2 Maßnahmenflächen M 3 Erhalt und Pflege der Felswand

und einer maximalen Oberflächentemperatur von 60° C zu verwenden.

10.6 Wasserdurchlässige Gestaltung befestigter Freiflächen

wasserdurchlässiger Bauweise (Abflussbeiwert max. 0,5) herzustellen.

zulässig. Auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdämmung ist unzulässig.

Für die im zeichnerischen Teil festgesetzten Planzgebote für Bäume gilt:

Bereits vorhandene und gleichwertige Bäume können angerechnet werden.

zu 30° ausgebildet sind, sind vollständig und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen.

11.1 Grundstücksbegrünung der allgemeinen Wohngebiete WA

begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

(siehe Hinweise, Punkt 3, Ziff. D) zu durchgrünen.

11.2 Extensive Dachbegrünung

Dachflächen sichergestellt ist.

11.4 Erhaltung von Bäumen

folgenden Qualitäten zu ersetzen:

Die Verwendung invasiver Arten ist unzulässig.

Es sind Arten in folgenden Qualitäten zu verwenden:

Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Ver- und Entsorgungsträger und Rettungsfahrzeuge zu belasten.

13 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Bäumen und Sträuchern

12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

13.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel

Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

nachts) her belüftet werden kann.

ist sicherzustellen und nachzuweisen.

13.3 Grundrissorientierung

11.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

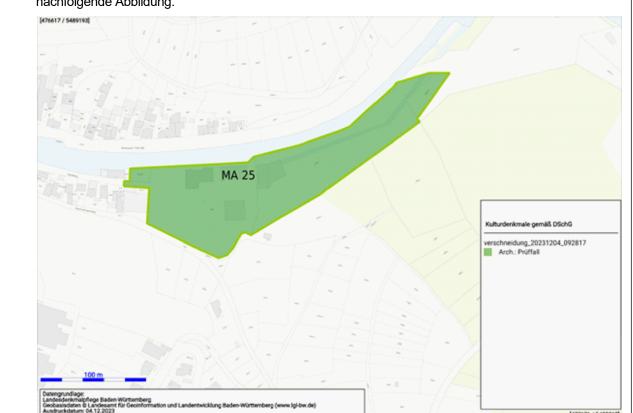
Es sind standortgerechte Bäume zu verwenden.

Ordnung mind. 24 m³ pro Baum umfassen.

• Es sind zu mind. 60 % einheimische Bäume zu verwenden.

• Mindeststammumfang 25 - 30 cm, mind. dreimal verpflanzt.

Mittelalterliche und frühneuzeitliche Seitzenmühle (Listen Nr. MA 25, ADAB ID 102691961), siehe [476617 / 5489193]



Die "Villa" (Teilbereich A) und der Siloturm (Teilbereich B) stehen unter Denkmalschutz. Durch die

Abb.: Kulturdenkmale gemäß DSchG Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Am Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG).

Gesetzlich geschütztes Biotop

B Nachrichtliche Übernahmen

Belange des Denkmalschutzes

Planungen ist ein archäologischer Prüffall nach DSchG BW betroffen:

Innerhalb der Maßnahmenfläche M 1 bzw. M 3 befindet sich jeweils ein nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG gesetzlich geschütztes Biotop (Auwaldstreifen bzw. anthropogen freigelegte Felsbildung). Die naturschutzrechtlichen Regelungen sind zu beachten.

Hochwasserschutz

Eine kleine Teilfläche im äußersten Nordwesten sowie Nordosten des Geltungsbereiches liegen innerhalb der Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (HQ100) zu erwarten ist (siehe Abbildung).

Die HQextrem-Linie liegt ebenfalls im Norden leicht innerhalb des Geltungsbereiches (siehe Abbildung).



Abb.: Hochwassergefahrenkarte, Überflutungsflächen der Weschnitz, Quelle LUBW

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten können die in der Planzeichnung nachrichtlich wiedergegebenen Bereiche im Falle eines extremen Hochwassers (HQextrem) überflutet werden. Grundstückseigentümer sollen sich gegen Schäden am Gebäude, die durch eine Überflutung sowie durch auftretendes Druckwasser verursacht werden könnten, durch geeignete Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten sichern.

C Kennzeichnungen

Der Großteil des Geltungsbereiches ist im Planteil als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Hier liegt eine

Untersuchungen zeigen großflächige Belastungen mit PAK und Schwermetallen in der Auffüllung sowie geogene Belastungen mit Arsen und Thallium. Es ist grundsätzlich mit Nutzungseinschränkungen zu

Die erhöhten Arsen- und Thalliumbelastungen im Grundwasser bedingen eine Nutzungsuntersagung für

das Grundwasser. Sofern bei der Baumaßnahme Eingriffe ins Grundwasser oder Wasserhaltungen vorgesehen sind, sind diese Schwermetallbelastungen zu berücksichtigen. Eingriffe in das Grundwasser sowie Wasserhaltungen bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis ist das Vorgehen mit der zuständigen Behörde, dem Wasserrechtsamt des Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, abzustimmen. Für Bereiche geplanter Kinderspielflächen sind zuvor Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen

hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch erforderlich. Für im vorhabenbereich anstehende Auffüllung und Boden besteht grundsätzlich Entsorgungsrelevanz. Das RC-Material der Rampe ist nicht für den Wiedereinbau geeignet. Sofern im Zuge der Umwandlung des Areals unbefestigte Freiflächen zum Aufenthalt von Menschen errichtet werden sollen, sind diese auf ihre vorgesehene Nutzungskategorie gem. BBodSchV zu

Werden im Rahmen der Bodeneingriffe und Aushubtätigkeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt, die auf bislang unbekannte Bodenverunreinigungen und/oder sonstige altlastenverdächtige Beeinflussungen der Baugrundstücke hinweisen, ist das Wasserrechtsamt, Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen, so dass über tiefer gehende Aushubmaßnahmen noch während der Baumaßnahme oder sonstige notwendige Maßnahmen entschieden werden kann.

beurteilen bzw. zu untersuchen und bei Bedarf entsprechende Sanierungs-/Sicherungs-Maßnahmen

Konkrete Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag zum

Bebauungsplan geregelt und verpflichtend umzusetzen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Vorhaltung von DIN-Vorschriften DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können sowohl in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 5/1, Weinheim) als auch im Amt für Baurecht und

Denkmalschutz (Rathaus/Schloss, Obertorstraße 9) eingesehen werden.

2.1 Tierfreundliche Beleuchtung Anlieger innerhalb des Geltungsbereichs, Ver- und Entsorgungsträger und Rettungsfahrzeuge und einem

Die Beleuchtung von gesetzlich geschützten Biotopen sowie von Fassaden baulicher Anlagen die zugleich Lebensstätten von gebäudebrütenden Vogelarten oder Fledermäusen aufweisen, sind zu vermeiden. Auf § 21 Abs. 2 NatSchG BW wird hingewiesen.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche (GFL 2) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 859/3, der Anlieger innerhalb des Geltungsbereichs, der Ver- und Entsorgungsträger und Rettungsfahrzeuge und einem Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsträger Die Rodung und Baufeldfreimachung sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen.

> 2.3 Fledermäuse und Vögel Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (verschiedene Fledermausarten, insbesondere Zwergfledermaus) sowie europäische Vogelarten (darunter Brutvorkommen von Mauersegler und Turmfalke) nachgewiesen. Die sich hieraus ergebenden artenschutzrechtlichen

Belange sind frühzeitig auf Vorhabenebene und auf Basis einer spezifischen Artenschutzprüfung zu

Grundsätzlich sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Vor Beginn von Baumfällarbeiten sind Bäume mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren insbesondere auf ein Vorkommen von Fledermäusen hin fachkundig zu untersuchen (z.B. mit Einsatz einer Höhlenkamera).

Aufgrund des möglichen Vorkommens artenschutzrechtlich relevanter Arten ist die Durchführung von

Abbruch-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand durch eine qualifizierte

Fachkraft zu begleiten. Insbesondere bedarf es der Kontrolle auf Quartiere von Fledermäusen oder Brutplätze gebäudebrütender Vogelarten. Sofern hierbei ein positiver Nachweis erfolgt, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Im Bauzeitenmanagement sind artspezifische Lebenszyklen (Anwesenheit bzw. Brut der Mauersegler

Winterlinde

von Anfang Mai bis Ende August sowie Wochenstubenzeiten im Sommer und Winterschlaf der Fledermäuse) frühzeitig zu berücksichtigen. Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen sowie Sicherungs- oder ggf. Sanierungsmaßnahmen am Siloturm sind mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Pflanzenvorschlagsliste A) Bäume für Landschaft und naturnahe Gärten (1. und 2. Ordnung): Lateinischer Name

dt. Name Spitzahorn e Acer platanoides e Acer pseudoplatanus Bergahorn e Aesculus hippocastanum Rosskastanie e Alnus glutinosa Schwarzerle Sandbirke e Betula pendula e Carpinus betulus Hainbuche Edelkastanie e Castanea sativa e Fagus sylvatica Rotbuche e Juglans regia Walnuss e Pyrus pyraster Gemeine Birne Traubeneiche e Quercus petraea e Quercus robur Stieleiche e Salix alba Silberweide e Salix caprea e Salix rubens Fahlweide

e Sorbus domestica e Tilia cordata

B) Bäume für den Straßenraum bzw. zur Überstellung von Stellplätzen (1. und 2. Ordnung): Lateinischer Name dt. Name

Feldahorn e Acer campestre und Sorten Acer platanoides 'Fairview' Spitzahorn Spitzahorn e Acer platanoides in Sorten Rotahorn Acer rubrum und Sorten Purpur-Erle Alnux x spaethii e Carpinus betulus 'Frans Fontaine', Hainbuche 'Fastigiata' und 'Lucas' Celtis australis Europäischer Zürgelbaum Ginkgo biloba und Sorten Gingko Gleditsia triacanthos 'Skyline' Amerikanische Gleditschie Amerikanischer Amberbaum Liquidambar styraciflua und Sorten Europäische Hopfenbuche Ostrya carpinifolia

Zerreiche Quercus cerris Quercus frainetto und 'Trump' Ungarische Eiche Traubeneiche e Quercus petraea e Quercus robur Japanischer Schnurbaum Sophora japonica 'Regent' e Tilia cordata in Sorten Winterlinde Silberlinde

Tilia tomentosa und Sorten C) Bäume für den Straßenraum bzw. zur Überstellung von Stellplätzen (3. Ordnung): dt. Name Lateinischer Name Dreizahnahorn Acer buergerianum Feldahorn e Acer campestre "Elsrijk" Französischer Ahorn Acer monspessulanum e Carpinus betulus "Frans Fontane" Hainbuche Crataegus x lav. 'Carrierei' Apfeldorn Magnolia kobus Kobushi-Magnolie

Parrotie

Parrotia persica 'Vanessa'

D) Sträucher für Landschaft und naturnahe Gärten: Lateinischer Name: dt. Name: Feldahorn e Acer campestre e Carpinus betulus Hainbuche Kornellkirsche e Cornus mas e Cornus sanguinea* Echter Hartriegel e Corylus avellana Haselnuss Zweigriffliger Weißdorn e Crataegus laevigata Pfaffenhütchen e Euonymus europaeus' Faulbaum e Frangula alnus* e llex aquifolium Stechpalme e Ligustrum vulgare* Rainweide Heckenkirsche e Lonicera xylosteum e Malus silvestris Wildapfel e Mespilus germanica Frühblühende Traubenkirsche e Prunus padus Schlehe e Prunus spinosa e Rhamnus cathartica* Kreuzdorn e Rosa canina e Rosa rubiginosa e Salix caprea Salweide e Salix cinerea Grauweide e Salix purpurea Purpurweide e Salix triandra e Salix viminalis Korbweide e Sambucus nigra Schwarzer Holunder Traubenholunder

Gemeiner Schneeball

E) Obstbäume: Apfelbäume 1 Brettacher Rheinischer Bohnapfel Jakob Fischer Schöner von Herrnhut Hauxapfel Boikenapfel Bittenfelder Maunzenapfel Kaiser Wilhelm Engelsberger

e Sambucus racemosa

e Viburnum opulus

Pflaumenbäume Bühler Frühzwetsche The Czar Pflaume Graf Althans Reineclaude Katinka Zwetschge

Birnbäume Gellerts Butterbirne Bayrische Weinbirne Schweizer Wasserbirne Kirchensaller Mostbirne Paulsbirne Palmischbirne Kirschbäume

Hedelfinger Büttners rote Knorpelkirsche

1) klein-/mittelkronig und daher für die Anpflanzung im Vorgartenbereich geeignet *) giftig

e heimisch Satzung über Örtliche Bauvorschriften

In den Teilbereichen C, D und E sind Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° bzw. Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 30° zulässig.

Werbeanlagen sind jeweils nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade zulässig. Je Betrieb ist

maximal eine Werbeanlage mit einer maximalen Fläche von 1,0 m² zulässig. Sie darf nicht winklig zur Fassade angebracht werden, nicht über die jeweilige Fassadenfläche hinauskragen und die Traufe nicht

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

Zahl der nachzuweisenden Fahrradstellplätze Es sind zwei Fahrradstellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

Ordnungswidrigkeiten

Gebäudefassade ist unzulässig.

Außenantennen

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO BW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu

Je Gebäude ist maximal eine Außenantenne auf dem Dach zulässig. Die Anbringung an der

am 19.10.2022 Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 18.11.2023 Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Frühzeitige Beteiligun Planung berührt werden können, wurden zur Äußerung aufgefordert der Behörden und sonstigenTräger öffentlicher Beland (§ 4 Abs. 1 BauGB) Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief Veröffentlichung i Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Sauvorschriften wurde zugestimmt und deren Veröffentlichungung (§ 3 Abs. 2 BauGB) im Internet beschlossen Die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften im Internet wurde ortsüblich bekanntgemacht Die Veröffentlichung im Internet erfolgte in der Zeit Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Behörden und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben öffentlicher Belange Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief (§ 4 Abs. 2 BauGB) Abwägung und Satzung Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und Stellungnahmen (§ 1 Abs. 7 und § 10 Abs. der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über am 15.10.2025 die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung) Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen Dieser Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind

Weinheim, 17.10.2025

(§ 10 BauGB, § 4 GemO) Damit sind der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten.

> vom 17.11.2025 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBI. 2023 I Nr

Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBI.

lanunterlagen Dem Bebauungsplan liegt das Liegenschaftskataster zum Zeitpunkt de Satzungsbeschlusses zu Grunde.

Stadtbaudirektor

Ubersichtskarte

Bebauungsplan Nr. 1/02-22 und

"Hildebrand'sche Mühle"

Örtliche Bauvorschriften

SD-Nr.: 118/25

vom 21.11.2023 bis 21.12.2023 vom 21.11.2023 bis 21.12.2023 am 08.05.2024 am 05.04.2025

vom 08.04.2025 bis 16.05.2025 vom 07.04.2025 bis 16.05.2025

sind nach dem Willen des Gemeinderates zu Stande gekommen.

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 15.11.2025

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBI. 2000,

(§ 1 Abs. 2 PlanZV) aez. Müller

> (Müller) Kreisvermessungsamt

SB: LHO CAD: LHO

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE

WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim

ohne Maßstab



für den Bereich

Stand: 15.09.2025