



Legende	
Bauplanungsrechtliche zeichnerische Festsetzungen	
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	Entwicklungsziel: Zauneindecke
GRZ	Entwicklungsziel: Feldgehölz mit Wiesestreifen
Z	Entwicklungsziel: Streuobstwiese
OK u NN	Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen
Baugrenze	Anpflanzung von Säulenbäumen
Fläche für Gemeinbedarf	Erhalt von Laubbäumen
Grünflächen	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	Flächen für Stellplätze und Garagen
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:
	St + GGar Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen
	hier: privater Streichelzoo für Klein- und Streichelzie

- 1. Textliche Festsetzungen**
 - 1.1 Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Klinik, Pflege- und Betreuungszentrum

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Unterbringung einer Klinik und eines Pflege- und Betreuungszentrums mit den zugehörigen zweckgebundenen Anlagen und Einrichtungen.

Allgemein zulässig sind:

 - Gebäude, Anlagen und Einrichtungen einer Klinik
 - Gebäude, Anlagen und Einrichtungen eines Pflege- und Betreuungszentrums

Neben den allgemein zulässigen Nebenanlagen ist auch ein der Hauptnutzung zugehöriger Streichelzoo innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Zulässig sind Gebäude mit einer Oberkante von maximal 114 m über Normalnull (ü NN). Diese Höhe darf auf maximal 75 v.H. der Gebäudegrundfläche durch Staffelgeschosse sowie technische Anlagen und Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung und/oder Gewinnung regenerativer Energien bis zu einer Höhe von maximal 118,0 m ü NN überschritten werden.
 - 1.3 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
 - 1.3.1** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach der LBO BW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
 - 1.3.2** Innerhalb der Fläche für den Streichelzoo sind die hierfür notwendigen baulichen Anlagen zulässig.
 - 1.3.3** Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In der Fläche für „Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen“ sind auch eingeschossige Gemeinschaftsgaragen (Parkpaletten) und die zugehörigen Zufahrten und Rampen zulässig.
 - 1.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 1.4.1** Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nicht überdachte PKW-Stellplätze, Gehwege und Hofflächen sind mit wasserdrurchlässigen Materialien mit einem Abflussbewert von maximal 0,4 herzustellen, sofern sie nicht auf unterirdischen baulichen Anlagen liegen.
 - 1.4.2** Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.4.2.1** Entwicklungsziel: Feldgehölz mit Wiesestreifen

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist in der hierfür festgesetzten Fläche die Errichtung einer Schallschutzanlage in Form eines Walles gemäß Festsetzung 1.5.1 zulässig. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Errichtung einer Schallschutzanlage als Wall-Wand-Kombination zulässig. Wallanlagen sind gemäß den Entwicklungszielen zu begrünen.

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein mindestens 3 m breiter Fettwiesenstreifen anzulegen und extensiv zu pflegen. Der Wiesenstreifen kann auf dem Hangfuß des Schallschutzwalles liegen.

Am Südrand der Fläche ist im Anschluss an den Fettwiesenstreifen auf ca. 12 m Breite eine geschlossene, standortgerechte straßenbegleitende Feldhecke gemäß Pflanzliste (vgl. Hinweis 3.1) anzulegen. Dabei gilt 1 Strauch je 2 m². Die zeichnerisch festgesetzte Schallschutzanlage ist demgemäß als begrünter Erdwall herzustellen. Bei einer Hangneigung steiler als 1:1,5 sind geeignete ingenieurbioologische Sicherungsmaßnahmen der Pflanzen bzw. des Erdwalls zu treffen.

In nördlichem Anschluss an den Gehölzstreifen ist die Restfläche als zweischürige Extensivwiese zu entwickeln.

Anzupflanzende Straucharten sind mit einem Abstand von 1,5 m zu den benachbarten Strauchpflanzungen zu pflanzen. Pflanzqualität: Die zu pflanzenden Sträucher müssen mindestens 3-mal verpflanzt sein und eine Mindesthöhe von 100 - 150 cm aufweisen.
 - 1.4.2.2** Maßnahmenfläche für die Zauneindecke

Die zeichnerisch gekennzeichnete Maßnahmenfläche ist als Ersatzlebensraum für die Zauneindecke herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Auf 90 m² der Fläche sind Sonnenplätze und Versteckmöglichkeiten in Form von Steinriegel, Altholzhaufen sowie Stein- und Sandstein herzustellen. Die Einzelstrukturen müssen eine Mindestgröße von 2 m² besitzen und sind in verschiedenen Bereichen in der Maßnahmenfläche zu verteilen. Die Sonnenplätze und Brachen sind süd- bzw. westexponiert und mit Anschluss an dichte Vegetation (Sträucher oder dichte Ruderalvegetation) herzustellen. Eine ausreichende Besonnung ist sicherzustellen. Die Herstellung der Fläche ist von einer fachkundigen Person zu begleiten und zu dokumentieren. Die bestehende Obstbaumreihe ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - 1.4.2.3** Externe Ersatzmaßnahme

Die innerhalb des Teilbereiches 2 des Bebauungsplanes angelegte Streuobstwiese ist dauerhaft extensiv zu pflegen und zu unterhalten. Ein Pflegeschnitt ist mindestens einmal und maximal zweimal pro Jahr durchzuführen. Die erste Mahd soll frühestens ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren.

Die Maßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 135 a-e BauGB den Eingriffen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet.
 - 1.5 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 1.5.1** Gemäß Planzeichnung ist eine Schallschutzanlage zu errichten.

Im Süden des Plangebietes, parallel zur Mannheimer Straße innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft ist die Schallschutzanlage als Wall mit einer Höhe von 104,5 m ü NN auszubilden.

Im Westen des Plangebietes, entlang der Plangebietsgrenze ist eine Schallschutzanlage als Wall, Wand, oder Wall-Wand-Kombination mit einer Höhe von 103,3 m ü NN auszubilden. Die Schallschutzanlage kann auch eine bauliche Einheit mit Gebäuden bilden.

Die Schalldämmung von Lärmschutzwänden und Gebäudeteilen, die im Westen des Plangebietes in den Wall integriert werden können, muss gemäß der „Zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“ (ZTV Lsw 06) über 24 dB liegen.
 - 1.5.2** Lärmpegelbereich III – V gemäß DIN 4109

Zum Schutz gegen Außenlärm der Aufenthaltsräume ist unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen für Gebäude nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung in den Lärmpegelbereichen III bis V gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, Ausgabe Nov. 1989) erfüllt werden. Die Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 fensterunabhängige, schalldämmende Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster sicherstellen.

- 2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**
 - 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - 2.1.1** Dachform und -neigung

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10°.
 - 2.2** Ordnungswidrigkeiten

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 100.000 € geahndet werden.
 - 2.3** Hinweise
 - 2.4** Pflanzliste

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die ständörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es stehen zur Auswahl:

Bäume im Bereich befestigter Flächen wie bspw. Stellplatzflächen: Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hängebirke (*Betula pendula*), Hänbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Vogekirsche (*Prunus avium*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Feldulme (*Ulmus minor*)

Säulenbäume: Säulenahorn (*Acer platanoides*, *Columnare*), Säuleneiche (*Quercus robur*, *Fastigiata*)

Sträucher: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenkühnchen (*Euconymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schiele (*Prunus spinosa*), Hundsdrause (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Obstbäume: regionaltypische Sorten hochstämmiger Obstbäume

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

Dachbegrünung: Steingendel (*Calamintha nepeta repeta*), Filziges Hornkraut (*Cerastium tomentosum*), Heidekraut (*Dianthus dilatatus* in Sorten), Storchschnabel (*Geranium* in Arten und Sorten), Johanniskraut (*Hypericum polyphyllum*), Majoran (*Origanum vulgare*), Mauerpfeffer (*Sedum* in Sorten), Thymian (*Thymus serpyllum* in Sorten), Segge (*Carex montana*), Scharfswingel (*Festuca ovina*), Blauschwingel (*Festuca canina*)

3.2 Artenschutz	
Baumfäll- und Rodungsarbeiten dürfen lt. § 39 BNatSchG nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit, durchgeführt werden.	
Insbesondere sind Bäume mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren vor Rodung sowie Gebäude und Höhlen vor Abbau auf eine mögliche Beseidelung durch Fledermäuse und/oder baum- bzw. gebäudebrütende Vogelarten hin zu untersuchen. Bei positivem Nachweis sind die weiteren Schritte und Maßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.	
Um ein Einwandern der angrenzenden nachgewiesenen Zaunleichen in das Plangebiet zu verhindern ist das Gelände reptilienreicher einzuzäunen sofern im Baufeld für die Art geeignete Habitatstrukturen entstehen. Im Geltungsbereich können möglicherweise Zaunleichen vorkommen, die ggf. vor Baufeldräumung/Erdbearbeitung bei günstiger Witterung in der Aktivphase und vor Eiblässe durch eine fachkundige Person abgefangen und in den im Nordwesten des Geltungsbereiches anzulegenden Ersatzlebensraum umgesiedelt, oder durch Vergrünungsmaßnahmen aus dem Baufeldbereich vertrieben werden müssen. Hierfür ist ein artenschutzrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind insekten schonende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum zu verwenden.	
3.3 Denkmalpflege	
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archaische Funde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DStGH umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archaische Funde (Steinwerkzeug, Metalle, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschutt, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DStGH) wird hingewiesen.	
3.4 Allgemeine Hinweise	
DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 5/1, Weinheim) eingesehen werden.	

Aufstellungsverfahren	
Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen. am 12.03.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. am 12.04.2014
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte von 22.04.2014 bis 22.05.2014
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden zur Auslegung aufgefordert mit Schreiben vom 17.04.2014
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme lief bis 22.05.2014
Abwägung und Satzung (§ 1 Abs. 7 und § 10 Abs. 3 BauGB, § 4 GemO)	Den Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. am 01.07.2015
Ausfertigung	Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekannt gemacht. am 04.07.2015
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 14.07.2015 bis 14.08.2015
	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom 08.07.2015
	Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme lief bis 14.08.2015
	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Einbindung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung). am 18.11.2015
	Der Bebauungsplan im Bereich befestigter Flächen muss mindestens 6 m ² groß sein und einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m ² umfassen. Anzupflanzende Straucharten sind mit einem Abstand von 1,5 m zu den benachbarten Strauchpflanzungen zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher müssen mindestens 2-mal verpflanzt sein und eine Mindesthöhe von 80 - 100 cm aufweisen. am 18.11.2015
	Dieser Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Inhalten, ist nach dem Willen des Gemeinderats zu Stande gekommen. am 18.11.2015
	Weinheim, 17.12.2015
	gez. Bernhard (Bernhard) Oberbürgermeister
Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB, § 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten. am 16.01.2016
Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
	BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 130), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2015 (BGBl. I S. 1548)
	Planzeichnungsverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 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. 387, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
	Gemeinderordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 81, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.04.2015 (GBl. S. 55)
Katastergrundlagen (§ 1 Abs. 2 PlanZV)	Die Katastergrundlage stimmt mit der Katastergrundlage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses überein. am 18.01.2016
	gez. Meske (Meske) Stadtvormessungsberater
	Weinheim, 10.12.2015



Bebauungsplan Nr. 1/01-14
und Örtliche Bauvorschriften

für den Bereich
"Reha-Klinik und Betreuungszentrum an der GRN-Klinik"

Die Bebauungspläne Nr. 96 „Kreiskrankenhaus Weinheim“ (1985) und Nr. 1/04-09 „Ärzt- und Dienstleistungszentrum am Kreiskrankenhaus“ (2010) werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geändert.

Satzung SD-Nr. 151/15

Stand: 26.10.2015 Maßstab: 1 : 1.000