Übersichtskarte

Schriftliche Festsetzungen

1. **Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe. Es ist in die Bereiche A und B gegliedert.** (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

1.1. Im Gewerbegebiet A sind zulässig (§ 8 Abs. 2 i.V.m. §1 Abs. 4 bis 6 BauNVO)

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Fests. 1.3),
3. Geschafts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Tankstellen und
5. Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 Folgende Sortimentsgruppen sind in Weinheim zentrenrelevant:

1. Nahrungs- und Genussmittel (z.B. Fleischerei-, Bäckerei- und Konditoreiwaren, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren oder sonstige Nahrungs- und Genussmittel),
2. Gesundheits- und Körperpflege (z.B. Apotheken, Drogerieartikel, medizinische und orthopädische Artikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Parfumerien, Optik),
3. Bekleidung (z.B. Herren-, Damen- und Kinderbekleidung, Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Gebrauchtbekleidung),
4. Uhren, Schmuck, Lederwaren,
5. Schuhe,
6. Bücher, Schreibwaren, Neue Medien (z.B. CD's, Datenträger, Bücher und Zeitschriften, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Büromaschinen/ Büromöbel),
7. Spiel, Sport, Hobby (z.B. Spielwaren, Sportbekleidung und -geräte, Campingartikel, Waffen, Munition, Jagdartikel, Musikinstrumente, Musikalien, Fotoartikel, Sammlerbriefmarken),
8. Hausrat, Glas, Porzellan (z.B. Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Geschenkartikel, Nah- und Strickmaschinen),
9. Unterhaltungselektronik/ -technik (z.B. Rundfunk-, Fernseh- Phonogeräte, Technische Geräte)

1.3 Folgende Sortimentsgruppen sind in Weinheim nicht zentrenrelevant:

1. Baumarktspezifische Sortimente (z.B. Schrauben, Kleineisen, Werkzeuge, Tapeten, Lacke, Farben, Sanitärbedarf, Gartenbedarf, Pflanzen und Sämereien, zoologischer Bedarf, elektrotechnische Erzeugnisse),
2. Einrichtungsbedarf (z.B. Möbel, Küchen, Bettwaren, Haus- und Tischwäsche, Antiquitäten und Kunstgegenstände, Bilder, Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Holz-, Kork- und Korbwaren, Baby-Ausstattung (Schwerpunkt auf sogenannten Hartwaren wie Kinderwagen, Lauflüfäle etc.), Teppiche, Bodenbeläge, Gardinen),
3. Elektrogroßgeräte, Leuchten (z.B. Öfen, Herde,Kühlschränke, Lampen, elektrotechnische Erzeugnisse),
4. Kfz- und Sportbedarf (z.B. Auto- und Motorradteile und -zubehör, Fahrräder und Zubehör, Sportgeräte wie Fitnessgeräte, Surfbretter etc. (Schwerpunkt auf sogenannten Hartwaren ohne kleinere Sportgeräteartikeln und ohne Sportbekleidung)
5. Getränke (Kistenware).

1.4 Für das Gewerbegebiet B gelten die Festsetzungen des Bereichs A, zusätzlich sind Lagerplätze zulässig.

1.5 In den Bereichen A und B können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 8 Abs. 2 und 3 i.V.m. §1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Ab 7.500 m² Grundstücksgröße sind ausnahmsweise auch freistehende Wohngebäude zulässig, wenn es der Betrieb erfordert;
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten und
4. der Verkauf von zentrenrelevanten Waren gemäß Festsetzung 1.2, wenn sie als deutlich untergeordneter Bestandteil des Gewerbebetriebs (weniger als 10 % der Nutzfläche, maximal 80 m²) und ohne räumliche Trennung geführt werden. Bei Tankstellen ist eine Verkaufsfläche von bis zu 100 m² zulässig.

2. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Festsetzung Nr. 1.3; es ist in die Bereiche A und B gegliedert. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 i.V.m. §1 Abs. 3 und 9 BauNVO)

2.1 Pro m² Grundstücksfläche sind maximal 0,6 m² Verkaufsfläche zulässig (VKZ 0,6). Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.3 Nr. 1 dürfen im gesamten Sondergebiet zusammen eine Verkaufsfläche von 12.000 m² nicht überschreiten.

2.2 Zentrenrelevante Sortimente als Rand- oder Ergänzungssortimente gemäß Festsetzung 1.2 dürfen einen Anteil von zusammen bis zu 30 % der Verkaufsfläche, allerdings je Sortimentsgruppe maximal 300 m², höchstens jedoch zusammen 800 m² Verkaufsfläche einnehmen. (§ 8 Abs. 3 i.V.m. §1 Abs. 6 BauNVO)

2.3 Im Bereich B sind ausschließlich Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Betriebe und Anlagen, die auch in einem Mischgebiet zulässig sind). Die Immissionen des Betriebs oder von dessen Anlagen (z.B. Klimatechnik) dürfen an der Grenze zum östlich angrenzenden Wohngebiet auch unter Berücksichtigung der Vorbelastungen (östlich angrenzendes Autohaus) 40 dB(A) nachts und 55 dB(A) tags nicht überschreiten. *Unterschreitet* der Immissionsbeitrag des Betriebs oder von dessen Anlagen diese Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) oder mehr, ist der Betrieb zulässig.

2.4 (*Nachrichtliche Übernahme aus dem Einzelhandelserlass des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 21.02.2001*)
Für Einzelhandelsgroßprojekte ist gemäß § 13 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LplG) in Verbindung mit § 1 Satz 3 Nr.19 Raumordnungsverordnung (RoV) in der Regel ein Raumordnungsverfahren mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Über die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens entscheidet das Regierungspräsidium als höhere Raumordnungsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen.

3. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 2.500 m². Die Grundstücksteilung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung (§9 Abs.1 Nr. 3 und §19 Abs.1 BauGB).

4. Das Maß der Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag.

4.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist bis zu 0,8 zulässig, wenn die über die festgesetzte GRZ hinausgehenden Flächen gemäß Festsetzung Nr. 7.2 a) oder b) befestigt und Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurück gehalten wird. (§ 19 BauNVO).

4.2 Die festgesetzten Höhen sind an der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite zu messen. Überschreitungen der festgesetzten Höhen sind für Solaranlagen um bis zu 3,0 m zulässig; Ausnahmen für Werbeanlagen können ab einer Grundstücksgröße von 7.500 m² zugelassen werden, sofern die Örtliche Bauvorschrift Nr. 2.3 eingehalten wird.

5. Bauweise

5.1 **Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.** Einseitige Grenzbebauung ist mit Zustimmung des Nachbarn zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

5.2 *Hinweis*: Wegen zeitweise hoher Grundwasserstände sind dagegen geeignete bauliche Vorkehrungen zu treffen.

6. Immissionsschutz

6.1 Feste oder flüssige Brennstoffe dürfen zum Zweck der Beheizung nicht verwendet werden. (§ 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB)

6.2 Schall emittierende Flächen (z.B. Parkplätze, Lagerflächen u.ä.) sind im Norden des Baugrundstücks, Gebäude im Süden anzuordnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 a und b BauGB)

7.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Maßnahme zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Verkehrsflächen mindestens 50 großkronige Bäume zu pflanzen. Darüber hinaus sind den öffentlichen Verkehrsflächen die öffentlichen Grünflächen als Ausgleichsflächen zugeordnet.

7.2 Bodenversiegelung ist nur im erforderlichen Umfang zulässig. Der Abflussbeiwert ⍦ ist bei befestigten Flächen so gering wie möglich zu halten; der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein. Zu verwenden ist für

a) temporär genutzte Flächen ohne Kontaminationsgefahr: Schotterrasen, ⍦ 0,2- 0,4

b) Kfz-Stellplätze ohne Kontaminationsgefahr: Rasengittersteine, ⍦ 0,4- 0,6

c) nicht gewerblich genutzte Flächen und Hofflächen, Fußwege ohne Kontaminationsgefahr: Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen, ⍦ 0,6- 0,8

d) gewerblich genutzte Flächen, Einfahrten und Hofflächen mit geringer Kontaminationsgefahr: Platten mit Kantenlänge < 16 cm, Verbundpflaster, Klinker, ⍦ 0,8- 0,9

e) stark befahrene Flächen, Lkw-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen bei Gefahr von Bodenkontaminationen sowie Lager- und Umschlagbereiche für wassergefährdende Flüssigkeiten: Beton- und Asphaltdecken, ⍦ 0,9- 1,0.

7.3 Eingriffe in die Vegetation und in das Landschaftsbild durch Vorhaben in den Baugebieten sind durch die folgenden Maßnahmen auszugleichen.

7.3.1 Abgängige Bäume sind entsprechend Festsetzung Nr. 7.3.3 Satz 2 zu ersetzen.
Für alle Begrünungsmaßnahmen sind die Arten der folgenden Pflanzenliste zu verwenden; weitere landschafts- und standortgerechte Arten sind zulässig.

Bäume 1. Ordnung
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplat. (Bergahorn)
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume 2. Ordnung:
Obstbäume, nur landschaftstypische Sorten
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Malus sylvestris (Wildapfel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Pyrus pyraster (Wildbirne)

Höhere Sträucher und Heister:
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Malus sylvestris (Wildapfel)
Prunus spinosa (Schwarzdorn)
Pyrus pyraster (Wildbirne)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Mittlere Sträucher:
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)

Kletterpflanzen (R=Rankhilfe erforderlich, s=sommergrün, w=wintergrün)
Celastrus orbiculatus (Baumwürger) s
Clematis montana (Rubens-Waldrebe) R, s
Hedera helix (Efeu) w
Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt) R, s
Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber) R, s
Parthenocissus quinquefolia (Fünfblättriger Wilder Wein) R,s
Parthenocissus tricuspidata (Kletterwein) s
Polygonum aubertii (Silberregen, Knöterich) R, s
Vitis vinifera (Weinrebe) R, s
Wisteria sinensis (Glycinie, Blauregen) R, s

7.3.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als geschlossene, freiwachsende Hecken anzulegen. Sie müssen mindestens sechs Arten aus Nr. 7.3.1 enthalten.

7.3.3 Auf 10 % der Grundstücksfläche sind pro angefangene 60 m² ein Hochstammobstbaum, pro angefangene 20 m² drei Sträucher (ein höherer und zwei mittlere), zusätzlich je angefangene 250 me ² Fläche des Gesamtgrundstücks ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung, und je angefangene 100 m² Fläche des Gesamtgrundstücks ein höherer Strauch sowie zwei mittlere Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

Diese Neupflanzungen verringern sich bei Erhalt
eines Baums mit Stammumfang < 60 cm (gemessen in 1 m Höhe) um 1 Baum,
eines Baums mit Stammumfang 60- 110 cm um 2 Bäume,
eines Baums mit Stammumfang > 110 cm um 3 Bäume,
eines erhaltenswerten Baums um 4 Bäume,
eines laufenden Meter Hecke um 3 Sträucher.

7.3.4 Flache bis zu 15° geneigte Dächer von allen baulichen Anlagen sind mindestens extensiv mit naturnaher Vegetation zu begrünen. Hierfür ist eine Substratüberdeckung von mindestens 5 cm und eine zusätzliche Drainageschicht vorzusehen. Dabei ist ein Abflussbeiwert ⍦ = 0,5 nachzuweisen.

7.3.5 Kfz-Stellplätze sind im Pflanzabstand von 10 m mit einem großkronigen, stadtfesten Baum zu überschatten. Die Baumscheiben müssen unversiegelt bleiben und mit einheimischen schattenverträglichen Gehölzen oder Stauden bepflanzt werden. Bei geringem Stellplatzangebot können ausnahmsweise Pergolasysteme vorgesehen werden, die mit Kletterpflanzen zu begrünen sind.

7.3.6 An Gebäudeücksseiten und Zäunen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen ist je 4 m Länge mindestens eine geeignete Kletterpflanze zu setzen. An Nordseiten sind wintergrüne Arten zu verwenden.

7.4 Pflanzanweisungen

7.4.1 Für Baumpflanzungen sind Hochstämme oder Stammbüsche, Obstbäume als zweijährige Veredelungen, mindestens 3 x verpflanzt, mit Mindeststammumfang 16-18 cm, zu verwenden, für Strauchpflanzungen mindestens 2 x verpflanzte Sträucher.

7.4.2 Für kleinkronige Bäume sind mindestens 2 m breite und mindestens 6 m² große, für größere Bäume mindestens 10 m² große Pflanzbeete mit einer unverdichteten, durchwurzelbaren Substratschicht von 1,6 m vorzusehen. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baummittelpunkt soll mindestens 2 m betragen; bei geringeren Abständen sind zum Schutz der Leitungen vor Baumwurzeln besondere Vorkehrungen (Rohrummantelung, Humusfreier Mineralboden) zu treffen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dächer und Fassaden (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

1.1 Zulässig sind Flachdächer, Pult- oder Satteldächer mit einer Neigung von 6° bis 12° sowie ausnahmsweise Shelddächer. Bei reinen Büro- und Verwaltungsgebäuden können Satteldächer mit einer Neigung von maximal 30° ausnahmsweise zugelassen werden. Die Breite aller Dachaufbauten und Einschnitte darf zwei Drittel der Dachbreite nicht überschreiten.

1.2 Als Material zur Dacheindeckung darf kein unbeschichtetes Metall wie zum Beispiel Kupfer, Zink, Blei verwendet werden.

1.3 Fassaden von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 40 m sind in Abschnitte von jeweils maximal 20 m zu gliedern (zum Beispiel mit Hilfe von Pfeilern, Gebäudevorsprüngen, Rankgerüsten u.ä.).

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

2.1 Die Summe der Ansichtsflächen von Werbeanlagen an Gebäuden darf 10 % der straßenzugewandten Fassadenfläche nicht überschreiten; die Fläche von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist nach den Außenmaßen des gesamten Schriftzuges zu ermitteln.

2.2 Die Summe der Ansichtsflächen freistehender Werbeanlagen darf 0,3 m² je 100 m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.

2.3 Werbeanlagen sind gestalterisch auf die baulichen Anlagen und aufeinander abzustimmen; das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild darf nicht verunstaltet oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigt werden. Unzulässig sind Anlagen mit Laser- Lichteffekten, "Sky-Beamer" oder ähnliche Anlagen.

2.4 Werbeanlagen für nicht auf dem Grundstück ansässige Betriebe sind auf einer oder zwei miteinander verbundenen Großflächen- Werbetafeln (jeweils bis zu 10 m² Werbefläche) je 2.500 m² Grundstücksfläche zulässig. Zwei Werbetafeln müssen von den nächsten zwei einen Abstand von mindestens 50 m einhalten.

3. Unbebaute Flächen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 und Abs. 3 Nr.1 LBO)

3.1 Die Geländehöhe der Baugrundstücke ist, soweit möglich, mit der Masse des anfallenden Erdaushubs zu erhöhen und mit kulturfähigem Unterboden sowie dem natürlichen Oberboden zu überdecken. Als Auffüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden. *Hinweis:* Sofern überschüssiger Bodenaushub anfällt, der nicht innerhalb des Grundstückes verwendet werden kann, ist dieser nach Rücksprache mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreises (Tel. 06221/ 522-299) nach Durchführung einer Deklarationsanalyse ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.2 Zusammen mit den für die Durchführung des Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahrens erforderlichen Unterlagen ist ein Grün- und Freiflächenplan vorzulegen.

3.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

3.4 An Grundstücksgrenzen, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind und nicht angebaut werden, ist ein Grünstreifen von mindestens 2,0 m Breite anzulegen, der mit standorteinheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

4. Einfriedigungen

4.1 Massive Einfriedigungen wie z.B. Mauern an öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Bei mehr als 1,2 m Höhe sind sie mindestens 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

4.2 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen weisende Mauerseiten sind zu verputzen, sofern kein Naturstein- oder Sichtmauerwerk vorgesehen ist.

4.3 Pro Grundstück ist eine Grundstückszufahrt mit maximal 6,0 m Breite zulässig. Ausnahmsweise können mehrere Grundstückszufahrten zugelassen werden, wenn sie mindestens 20 m voneinander entfernt sind.

5. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Auf den Dachflächen und den gemäß den Festsetzungen Nr. 7.2a) und b) befestigten Flächen anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist in geeigneten Anlagen (wie z.B. Erdbecken, Teichen, Betonbecken) mit einer Mindestspeichergröße von 2,0 m³ pro 100 m² abflusswirksamer Fläche (entspricht der befestigten Fläche multipliziert mit dem Abflussbeiwert ⍦) zu sammeln. Aus diesen Anlagen darf ein maximaler Drosselabfluss von 2 l/s pro 1.000 m² Grundstücksfläche in die öffentliche Regenwasserkanalisation (nicht in die Mischwasserkanalisation) eingeleitet werden. Die abflusswirksame Fläche und der Drosselabfluss sind im Bauantrag nachzuweisen.

6. Abweichungen von den Vorschriften

6.1 Die Stadt kann auf Antrag Ausnahmen von den Vorschriften der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erteilen, wenn

- entweder eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung nur unter wesentlichen Einschränkungen verwirklicht werden kann,
- oder andere Vorschriften des öffentlichen Rechts eine Abweichung erfordern und der Grundstückseigentümer sich nicht in anderer zumutbarer Weise von dieser Verpflichtung befreien kann,
- oder der Vollzug einer Vorschrift dieser Satzung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

6.2 Ausnahmen werden auf schriftlichen Antrag erteilt. Die Entscheidung über den Antrag wird schriftlich erteilt.

7. Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen eine oder mehrere Vorschriften dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten und können gemäß § 75 Absatz 4 der Landesbauordnung mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

8. Inkrafttreten
Diese Satzung tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes in Kraft.

Legende

1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
2. Sondergebiete, für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (§ 11 BauNVO)
3. Nutzungsschablone (GRZ 0,6 / BMZ 6,0 / Höhe 12,0m)
4. Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
5. Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
6. Bereich ohne Ein-und Ausfahrt (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
7. Öffentliche Grünfläche mit Spielmöglichkeiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
8. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
9. Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
10. Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
11. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
12. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (GFL)
14. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (L)
15. vorhandener Baum

Aufstellungsverfahren

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen am 17.07.2002
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht am 26.07.2003

Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)
Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde verzichtet, da sich diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt durch Schreiben vom 31.07.2003

Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB) **und Behandlung der Anregungen** (§ 1 (6) BauGB)
Dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen am 23.07.2003
Die Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs und der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht am 26.07.2003
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 04.08. bis 03.09.2003
Eine erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 06.10. bis 13.10.2003
Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung) am 19.11.2003

Satzung (§ 10 BauGB, § 73 LBO, § 4 GO)
Der Bebauungsplan mit der Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen am 19.11.2003

Weinheim, 27.11.03
gez. Bernhard
Oberbürgermeister

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde (§ 10 (2) BauGB)
genehmigt Rgierungspräsidium Karlsruhe
Hr. Trinemeier 20.02.2004
Aktenzeichen: 21-2511.-19/29

Inkrafttreten (§ 10 BauGB, § 4 GO)
Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht am 17.04.2004
Damit wurde der Bebauungsplan sowie die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 23.07.2002
Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) i.d.F. vom 25.03.2002
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 19.12.2000
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. vom 19.12.2000

Katasteruntelagen Die Kartengrundlage stimmt mit der Katasteruntelage überein, Stand: Juli 2003 (§ 1 (2) PlanZV)

gez. Meske
Stadtvermessungsrat

Bearbeitung Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim Str. Dipl.-Ing. Stephan Fischer CAD: Ch. Zimmerhackl

gez. Keune
Stadtbaudirektor

Weinheim

Bebauungsplan Nr. 112.A

und
Satzung über örtliche Bauvorschriften

für den Bereich "**Viernheimer Straße- West**"

M. 1: 1.000

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, 27.11.2003
gez. Bernhard
Oberbürgermeister

Planfassung: 24.10.2003

Datei: 112Agrs04_04_17.dwg