

MI1 - MI5  
GRZ 1,0

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung und Tiefgaragen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. §§ 6 und 1 Abs. 4 Nr. 1, Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1, Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO sowie § 12 Abs. 4 BauNVO)
  - Das Baugebiet wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt.  
(§ 6 BauNVO)
  - Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind abweichend von § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO unzulässig:
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen
    - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
    - Bordelle und bordellähnliche Betriebe
  - Im Teilgebiet MI 1 sind zulässig:
    - Geschäfts- und Bürogebäude
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme der in Ziff. 1.2 genannten Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Wohnungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
  - Im Teilgebiet MI 2 sind im Untergeschoss nur Tiefgaragen und dazugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.
 

Im Erdgeschoss sind zulässig:

    - Geschäfts- und Bürogebäude
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme der in Ziff. 1.2 genannten Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Im Teilgebiet MI 3 sind in der Ebene -1 nur Tiefgaragen und dazugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.
 

In der Ebene 0 (Passage) sind nur Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

In der Ebene 1 sind zulässig:

    - Geschäfts- und Büroräume
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme der in Ziff. 1.2 genannten Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Im Teilgebiet MI 4 sind in der Ebene -1 nur Tiefgaragen und dazugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.
 

In der Ebene 0 sind zulässig:

    - Geschäfts- und Büroräume
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme der in Ziff. 1.2 genannten Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

In der Ebene 1 sind zulässig:

    - Wohnungen
    - Geschäfts- und Büroräume
    - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme der in Ziff. 1.2 genannten Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Im Teilgebiet MI 5 sind in der Ebene 0 (Passage) nur Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
 

In der Ebene 1 sind nur Tiefgaragen und dazugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.

In der Ebene 2 und oberhalb sind nur Wohnungen zulässig.

## 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Abweichend von den Bestimmungen des § 6 der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung) sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 10 Grad extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- Auf eine Begrünung nach Maßgabe der Ziff. 3.1 kann auf Teilen der Dachflächen, auf denen Solarenergieanlagen errichtet werden, verzichtet werden. Gleiches gilt für Teile der Dachflächen, die zur Herstellung öffentlich zugänglicher Wege benötigt werden.

## B Hinweise

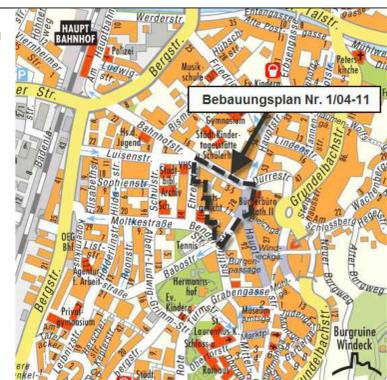
(§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)  
Bisher unbekannt archäologische Funde und Befunde, die bei der Durchführung von Erdarbeiten entdeckt werden, sind dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26, umgehend zu melden. Fundstellen sind bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Referat 26 vereinbart wird.

## Aufstellungsverfahren

<b>Aufstellung</b> (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen	am 19.10.2011
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 12.11.2011
<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (§ 3 (1) BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 12.11.2011
	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 21.11.2011 bis 21.12.2011	
<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (§ 3 (1) BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 15.02.2014
	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 25.02.2014 bis 25.03.2014	
<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> (§ 4 (1) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden zur Ausfertigung aufgefodert mit Schreiben	vom 24.02.2014
	Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme lief	bis 25.03.2014
<b>Öffentliche Auslegung des Entwurfs</b> (§ 3 (2) BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans wurde zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen	am 04.06.2014
	Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 07.06.2014
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 17.06.2014 bis 17.07.2014
<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom 17.06.2014/18.06.2014
	Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme lief bei Aufforderung mit Schreiben vom 17.06.2013 sowie bei Aufforderung mit Schreiben vom 18.06.2014	bis 17.07.2014 bis 23.07.2014
<b>Abwägung und Satzung</b> (§ 1 (7) und 10 (3) BauGB, § 4 GemO)	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 Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung)	am 24.09.2014
	Der Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am 24.09.2014
<b>Ausfertigung</b>	Dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Inhalten, ist nach dem Willen des Gemeinderats zu Stande gekommen.  Weinheim, 25.10.2014	
	gez. Bernhard Oberbürgermeister	
<b>Inkrafttreten</b> (§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen gemäß §§ 34 und 35 BauGB werden innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben.  Eine Mitteilung des Ergebnisses der Abwägung an Private war nicht erforderlich, da von Seiten Privater aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.	am 31.10.2014
<b>Rechtsgrundlagen</b>	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548) Planzeichnerverordnung (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. 561), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)	
<b>Katasterunterlagen</b> (§ 1 (2) PlanZV)	Die Kartengrundlage stimmt mit der Katastergrundlage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses überein.  Weinheim, 23.10.2014	
	gez. Meske Stadtvermessungsleiter	
<b>Planbearbeitung</b>	Am für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim  Weinheim, 23.10.2014	SB Builes
	gez. Marx Stadtbauinspektor	

## Übersichtsplan

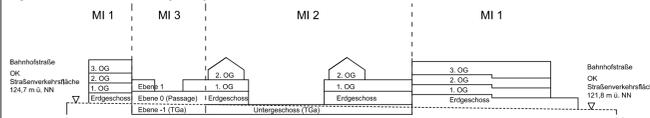
ohne Maßstab



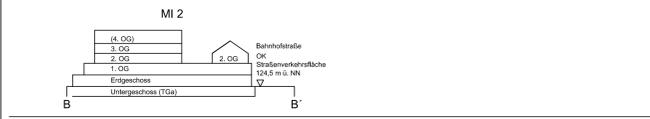
## Legende

- Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeintrag (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO) gemäß Planeintrag als Höchstmaß in m ü. NN
- Wh max zulässige Wandhöhe
- Gh max zulässige Gebäudehöhe
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Plandarstellungen**
- Bestandsgebäude im Plangebiet
- Bestand Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche
- Bestand Tiefgaragen

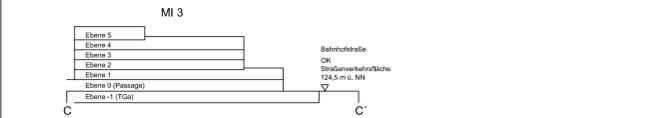
## Systemschnitt A - A' (o.M.)



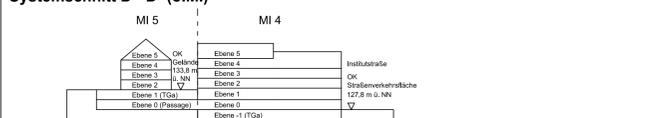
## Systemschnitt B - B' (o.M.)



## Systemschnitt C - C' (o.M.)



## Systemschnitt D - D' (o.M.)



## Systemschnitt E - E' (o.M.)



## 2. Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Teilgebiete MI 1 bis MI 5 einheitlich mit 1,0 festgesetzt.
- Die Höhe baulicher Anlagen ist in Metern über Normalnull (m ü. NN) als Planeintrag festgesetzt.
- 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. Bei Staffelgeschossen ist die Wandhöhe des darunter liegenden Geschosses maßgeblich. Das Staffelgeschoss ist an der der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten Seite um seine eigene Höhe von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.
- Maximal zulässige Gebäudehöhe (Gh Max):  
Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt die Höhe des höchsten Punktes der Dachhaut.
- Im MI 3 ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Gh max) um bis zu 1,50 m auf maximal 15 % der Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis maximal 10 Grad zur Herstellung einer ausreichenden Belichtung durch Oberlichter und Lichtschächte zulässig. Die Fläche, innerhalb derer die maximal zulässige Gebäudehöhe überschritten wird, darf pro Oberlicht oder Lichtschacht maximal 30 m² betragen.



## Bebauungsplan Nr. 1/04-11

für den Bereich "Karlsberg"