



**Planzeichenerklärung**  
(Planzeichenerklärung 1002 PlanVO)

	eingeschränktes Gewerbegebiet 1
	eingeschränktes Gewerbegebiet 2
	Grundflächenzahl
	maximale Gebäudehöhe 15 m [plus 3 m Staffelgeschoss] (siehe Textliche Festsetzungen Ziffer A 2.3)
	Baulinie
	Baugrenze
	öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
	Elektrizität
	Gas
	Fernwärme
	Wasser (hier Pumpwerk)
	Abwasser (hier Pumpwerk)
	unterirdisch (Gasleitung der Ruhrgas AG; Lichtwellenleiterkabel der Telekom, 1m lichter Abstand westlich zur Gasleitung)
	Grünflächen
	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
	Regenwasser-Rückhaltebecken
	Versickerung
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
	Erhaltung: sonstige Bepflanzungen
	Erhaltung: Bäume
	Anpflanzen: Bäume
	Sonstige Planzeichen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	bestehende Böschungen
	geplante Grundstückseinteilung (nicht verbindlich)

- (4) gewerblich bebaute Flächen mit geringen Kontaminationsgefahr  
 (5) stark befahrene Flächen, LKW-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen bei Gefahr von Bodenkontaminationen sowie Lager- und Umschlagbereiche für wassergefährdende Flüssigkeiten  
 5.2. Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der dauerhafte Erhalt, die Pflege und Entwicklung des Gehölzbestandes zu gewährleisten. Die Flächen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen. Die Flächen sind zu bepflanzen mit:  
 - Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbau-Hochstamm  
 - 1 Strauch der Auswahlliste pro m<sup>2</sup>.
- Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.
- 5.3. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Versickerung ist ein Erdbecken zur Regenwasserrückhaltung, Verdunstung und Versickerung anzulegen. Dieses ist landschaftsgerecht zu gestalten.
- 5.4. Auf den Grundstücksflächen sind je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein groß- bzw. mittelkröniger, standortgerechter Laubbau gemäß Pflanzliste, sowie je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche drei Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Diese Neupflanzungen verringern sich bei Erhalt  
 - eines Baumes mit Stammumfang < 60 cm um einen Baum,  
 - eines Baumes mit Stammumfang 60 - 110 cm um zwei Bäume,  
 - eines Baumes mit Stammumfang > 110 cm um 3 Bäume,  
 - eines erhaltenswerten Baumes um 4 Bäume,  
 - eines laufenden Meters Hecke um 3 Sträucher
- Der Stammumfang ist jeweils in 1 m Höhe zu messen.
- 5.5. Die öffentlichen Grünflächen - mit Ausnahme der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, deren Bepflanzung unter A 5.2 festgesetzt ist - sind unter Einbeziehung der bestehenden Vegetation naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbau gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind drei Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
- 5.6. Im Gewerbegebiet 2 (Kreisflächenfläche) sind mindestens 6 Mittel- oder großkrönige Bäume zu pflanzen. Es darf maximal die Hälfte der nicht überbaubaren Fläche mit wasserdurchlässigem Pflaster oder großflügig verlegtem Pflaster befestigt werden.
- 5.7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.  
 An den in Plan festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Abweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 3 m sind zulässig.
- 5.8. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Maßnahme zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft mindestens 45 großkrönige Bäume zu pflanzen.
- 5.9. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und sonstigen Bepflanzungen (Baumgruppe) sind möglichst zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend Festsetzung 5.4 Satz 2 zu ersetzen.
- 5.10. Stellplatzübergrünung  
 Je 4 Stellplätze ist ein großkröniger Laubbau gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die mindestens 10 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben müssen unversiegelt bleiben. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 13 m<sup>3</sup> betragen und mit einheimischen schattenverträglichen Gehölzen oder Stauden bepflanzt werden. Die Baumscheiben sind gegen ein Überfahren zu sichern. Im privaten Bereich können auch Pergolasysteme vorgesehen werden, die mit Kletterpflanzen der Pflanzliste zu begrünen sind.
- 5.11. Dachbegrünung  
 Mindestens 60 % der Dachflächen von Flachdächern und fachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung sind mit geeigneter naturnaher Bepflanzung bzw. Einsaat fachgerecht zu begrünen. Hierfür ist eine Mindestvegetationsschicht von 8 cm vorzusehen. Dabei ist ein Abflussbeiwert von <= 0,5 nachzuweisen. Hiervon ausgenommen sind Produktions- und Werkhallen.
- 5.12. Eingrünung Zäune  
 Zäune entlang der Grundstücksgrenzen sind einzugrünen. Hierzu sind pro lfd. 4 m mindestens eine geeignete Schling- oder Kletterpflanze gemäß Pflanzliste zu setzen und dauerhaft zu unterhalten. Für Kletterpflanzen ist ein Pflanzraum von mindestens 0,25 m<sup>2</sup> Fläche und 0,5 m unverdichteter, durchwurzelbarer Substratlage einzuhalten.
- 5.13. Für alle Begrünungsmaßnahmen sind Gehölzarten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden; weitere landschafts- oder standortgerechte Arten sind zulässig.  
 Großkrönige Laubbäume, u.a. entlang der Planstraße C:  
 - Spitzahorn (Acer platanoides)  
 - Esche (Fraxinus excelsior)  
 - Vogelkirsche (Prunus avium)  
 - Stieleiche (Quercus robur)  
 - Linde (Tilia cordata)  
 u.ä.  
 Mindestpflanzqualität: Laubbäume SIU 16 - 18 cm, für Straßenbäume mind. SIU 18 - 20 cm, mind. 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand.  
 Mittel-/ Kleinkrönige Laubbäume, u.a. entlang der Planwege H, J, K und L:  
 - Obstbäume nur landschaftstypische Sorten  
 - Feldahorn (Acer campestre)  
 - Hainbuche (Carpinus betulus)  
 - Apfel (Malus domestica)  
 - Wildapfel (Malus sylvestris)  
 - Vogelkirsche (Prunus avium)  
 - Birne (Pyrus communis)  
 - Wildbirne (Pyrus pyrastra)  
 u.ä.  
 Mindestpflanzqualität: Laubbäume SIU 14 - 16, mind. 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand. Obstbäume als zweijährige Veredelungen, mindestens 3 x verpflanzt, SIU 10 - 12 cm

- Sträucher und Hecken - Auswahlliste  
 - Kornelkirsche (Cornus mas)  
 - Roter Harniegel (Cornus sanguinea)  
 - Haselnuss (Corylus avellana)  
 - Weissdorn (Crataegus monogyna)  
 - Pfaffenhütchen (Eunymia europaea)  
 - Liguster (Ligustrum vulgare)  
 - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
 - Traubenkirsche (Prunus padus)  
 - Schlehdorn (Prunus spinosa)  
 - Heckenrose (Rosa canina)  
 - Silberweide (Salix alba)  
 - Sal-Weide (Salix caprea)  
 - Holunder (Sambucus nigra)  
 - Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)  
 u.ä.
- Schling- und Kletterpflanzen - Auswahlliste  
 - Efeu (Hedera helix)  
 - Geißblatt (Lonicera periclymenum)  
 - Jänelerleibee (Lonicera caprifolium)  
 - Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)  
 - Kletterwein (Parthenocissus tricuspidata)  
 u.ä.
- 5.14. Für Bäume ist ausreichend Wurzelraum gemäß DIN 18916 vorzusehen. Alle Bäume sind mit einem Dreibeck zu sichern.
- 6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**
- 6.1. Feste oder flüssige Brennstoffe dürfen zum Zweck der Beheizung nicht verwendet werden. Solche Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn bei der Verbrennung keine stärkeren Luftverunreinigungen an Hand der Schadstoffe Schwefeldioxid, Stickoxid, Staub, Kohlendioxid, Kohlenmonoxid und Kohlenwasserstoffe als bei der Verbrennung von Erdgas auftreten.
- B. Satzung über Örtliche Bauvorschriften**
- Rechtsgrundlagen**
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 14.12.2004
- 1. Ableitung der Oberflächenwässer (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**  
 (gemäß Entwässerungskonzept Büro Projekt 62, Worms, Januar 2005)
- 1.1. Sämtliche befestigte Grundstücksflächen, ausgenommen Dachflächen, Dachterrassen und Balkone, sind auf dem Grundstück zu versickern und dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.
- 1.2. Pro 100 m<sup>2</sup> an das öffentliche Kanalnetz angeschlossene Fläche ist eine Regenrückhaltung von 1,50 m<sup>3</sup> vorzusehen. Alternativ ist eine Versickerung des Regenwassers unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften zulässig.
- 1.3. Nach Vorfälligkeit der Rückhaltung ist eine Entleerung mittels eines gedrosselten Abflusses von 1,5 l/s pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossene Fläche in die Regenwasserkanalisation vorzusehen.
- 2. Dacheindeckung**
- Die Verwendung von unbeschichteten Materialien wie bzw. Kupfer, Zink und Blei für die Dacheindeckung sowie die Regenrinnen und Regenfallrohre ist nicht zulässig.
- 3. Werbeanlagen**
- 3.1. Die Summe der Ansichtflächen von Werbeanlagen an Gebäuden darf 10 % der straßenzugewandten Fassadenfläche nicht überschreiten; bei Schriftzügen an Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.
- 3.2. Die Summe der Ansichtflächen freistehender Werbeanlagen darf 0,3 m<sup>2</sup> je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- 3.3. Werbeanlagen für nicht auf dem Grundstück ansässige Betriebe sind auf einer oder zwei miteinander verbundenen Großflächen-Werbetafeln (jeweils bis zu 10 m<sup>2</sup> Werbetafel) je 2500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig. Zwei Werbetafeln müssen von den nächsten zwei einen Abstand von mindestens 50 m einhalten.
- 3.4. Mehrere Werbeanlagen sind gestalterisch auf die baulichen Anlagen und aufeinander abzustimmen; das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild darf nicht verunstaltet werden. Unzulässig sind Anlagen mit Laser-Lichteffekten.
- 4. Einfriedigungen und Zufahrten**
- 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. Bei den Grundstücken, vor deren straßenzugewandter Grundstückseite öffentliche Stellplätze als Längsparker im Straßenraum angeordnet sind, ist pro Grundstück nur eine Grundstückszufahrt mit maximal 6,0 m Breite zulässig. Ausnahmsweise können mehrere Grundstückszufahrten zugelassen werden, wenn sie mindestens 20 m voneinander entfernt sind. Zur Grundstückszufahrt zählen auch unmittelbar vom öffentlichen Straßenraum aus erschlossene Stellplätze auf dem Privatgrundstück.
- C. Hinweise**
1. Archäologische Funde sind sofort dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Weinheim zu melden und mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25, abzustimmen. Flurdenkmale sind an Ort und Stelle zu belassen und zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standort ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen (§ 9 Abs. 6 BauGB, §§ 15 und 20 DSchG)
2. Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Baugelände zwischen zwei Hochwasserschutzanlagen befindet. Hiermit wird auf potentielle Gefahren durch Überflutungen, auftretendes Druckwasser und eventuell auftretende hohe Grundwasserstände hingewiesen. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist entsprechend baulich auszuführen (z.B. Auftrittsicherung oder überflutungsfreie Lagerung). Für Schäden, die aus den vorgenannten Ereignissen entstehen, können keine Haftungsansprüche geltend gemacht werden.
4. Es wird darauf hingewiesen, dass im Baugelände lokal oberflächennahes Schichtwasser auftreten kann. Im Einzelfall sind bauliche Schadensvermeidungsmaßnahmen an den Gebäuden und Anlagen vorzusehen.

**Aufstellungsverfahren**

**Öffentliche Auslegung des Entwurfes**  
 (§ 3 (2) BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen  
 am 12.10.2007

Die Auslegung des Bebauungsplan-Entwurf wurde ortsüblich bekannt gemacht  
 am 10.11.2007

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Schreiben in der Zeit  
 vom 15.11.2007 bis 19.12.2007

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit  
 vom 15.11.2007 bis 19.12.2007

Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)  
 am 27.02.2008

**Behandlung der Anregungen**  
 (§ 1 (6) BauGB)

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Trägern öffentlicher Belange, die Anregung bzw. Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben  
 vom 28.02.2008

Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen  
 am 27.02.2008

**Satzung**  
 (§ 10 BauGB, § 73 LBO, § 4 GO)

Weinheim, 03.03.2008  
 gez. Bernhard Oberbürgermeister

**Inkrafttreten**  
 (§ 10 BauGB, § 4 GO)

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Damit wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich  
 am 05.03.2008

**Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098)  
 Planzeichenerordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)  
 Bauordnungsverordnung (BauVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 123) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486)  
 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)

**Kartenunterlagen**  
 Die Kartengrundlage stimmt mit der Kartenunterlage überein, Stand: 24.08.2007 (§ 1 (2) PlanZV)

gez. Meise  
 Stadtvermessungsamt

**Bearbeitung** Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim  
 Sb:  
 gez. Keune  
 Stadtbauleitender

**Bearbeitung:**

**projekt 62**  
 consult gmbh  
 Weinheim  
 architekten + ingenieure

ALLEE 39  
 67551 WORMS  
 TELEFON : 06247 - 904568 0  
 TELEFAX : 06247 - 904568 59  
 eMail: info@projekt62.de  
 http://www.projekt62.de

**Weinheim**

**Bebauungsplan Nr. 1/09-07**

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Bereich  
**"Technologiepark Zwischen Dämmen, 1. Änderung"**

Maßstab 1:1000

- A Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)**
- 1.1. Das Plangebiet wird festgesetzt als Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 und als Eingeschränktes Gewerbegebiet 2
- Allgemein zulässig sind im Eingeschränkten Gewerbegebiet 1 und 2
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art
  - Lagerhäuser
  - Öffentliche Betriebe
  - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind im Eingeschränkten Gewerbegebiet 1 und 2
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind. Ab 7.500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße sind ausnahmsweise auch freistehende Wohngebäude zulässig, wenn es der Betrieb erfordert.
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Vergnügungstätten
- Nicht zulässig sind im Eingeschränkten Gewerbegebiet 1 und 2
- Lagerplätze
  - Speditionen
  - Tankstellen

- Nicht zulässig sind im Eingeschränkten Gewerbegebiet 1
- Einzelhandelsbetriebe
- Der Verkauf von Waren ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie als deutlich untergeordneter Bestandteil des Gewerbebetriebes und ohne räumliche Trennung geführt werden.
- Ausnahmsweise zulässig sind im Eingeschränkten Gewerbegebiet 2 (Kreisflächenfläche)
- Einzelhandelsbetriebe mit maximal 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17, 19 und § 20 BauNVO)**
- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Planeintrag.
- 2.2. Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mitzurechnen. Eine GRZ von 0,8 ist zulässig, wenn die über GRZ 0,6 hinausgehenden Flächen nicht versiegelt, sondern gemäß Festsetzung A 5.1 Nr. 1 und 2 wasserdurchlässig befestigt sind.
- 2.3. Gebäudehöhen
- Die Gebäudehöhe, jeweils gemessen zwischen OK Erschließungsfläche an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstücks und der höchsten Stelle des Daches wird auf das in der Planzeichnung festgesetzte Maß als Maximalhöhe beschränkt. An den Stellen, an denen ein zusätzliches Staffelgeschoss zulässig ist, darf die festgesetzte Maximalhöhe durch ein von der straßenseitigen Gebäudeaußenkante um mindestens 2,0 m zurückgesetztes Staffelgeschoss um 3,0 m überschritten werden, d.h. die

- 4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
- 4.1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.2. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen und zwischen vorderer Baugrenze bzw. Baulinie und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Die örtlichen Bauvorschriften Nr. 4.3 bezüglich der Zufahrten und der Anfahrbarkeit der privaten Stellplätze sind einzuhalten.
- 4.3. Nebenanlagen in Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grundsätzliche Festsetzungen (§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)**
- 5.1. Bestehende Vegetation darf nur im erforderlichen Maß beseitigt werden. Bodenversiegelung ist nur im erforderlichen Umfang zulässig. Der Abflussbeiwert  $\Psi$  ist bei befestigten Flächen so gering wie möglich zu halten. Auch der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein. Zu verwenden ist für:
- (1) Flächen ohne Kontaminationsgefahr  
 (temporär genutzte Abstellflächen)
- Schotterrassen  $\Psi$  0,2-0,4
- (2) Kfz-Stellplätze ohne Kontaminationsgefahr
- Rasengittersteine  $\Psi$  0,4-0,6
- (3) nicht gewerblich genutzte Flächen und Hofflächen, Fußwege ohne Kontaminationsgefahr
- Mittel- und Groß-  $\Psi$  0,6-0,8  
 pflaster mit offenen Fugen

- maximale Gebäudehöhe darf dann maximal 19,0 m betragen. Die maximale Höhe darf durch Fahrstuhlschächte und Solaranlagen, die in den Dachraum bzw. über die Gebäudehöhe hinausragen, überschritten werden. Die maximale Höhe darf ausnahmsweise für Werbeanlagen auf Grundstücken mit einer Mindestgröße von 7.500 m<sup>2</sup> überschritten werden, sofern die Örtlichen Bauvorschriften Nr. 3.4 beachtet werden.
- 2.4. Gebäude mit einer Geschosshöhe von über 4 m sind nur auf den rückwärtigen Grundstücksseiten zulässig. Für diese Gebäude gilt eine maximale Gebäudehöhe von 10 m.
- 3. Bauweise und überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO)**
- 3.1. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Mit Zustimmung des Nachbarn ist auch einseitige Grenzbebauung zulässig.
- 3.2. Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise um maximal 2,0 m überschritten werden. Dies gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile wie Überdachungen in Eingangsbereichen, Freitreppen usw.

**Weinheim**

Weinheim, 03.03.2008

gez. Bernhard Oberbürgermeister

Datei: 1-09-07\_Aus0305.dwg