

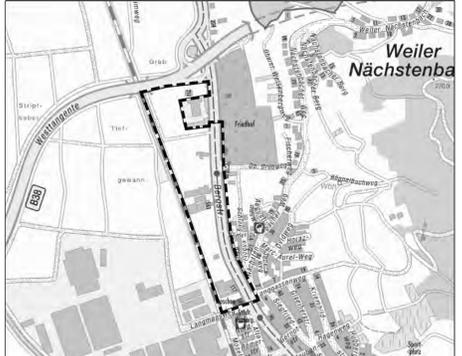


- ### Planungsrechtliche Festsetzungen
- 1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15a/b/c/d § 8 BauNVO)
- 1.1 Gewerbegebiete**  
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 1.1.1 Gewerbegebiet GE 1**  
Im Gewerbegebiet GE 1 sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.  
Im Gewerbegebiet GE 1 können die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet, mit ihm in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.1.2 Gewerbegebiete GE 2 und GE 4**  
In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 4 sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.  
In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 4 können die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet, mit ihm in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.1.3 Gewerbegebiete GE 3 und GE 5**  
In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 5 sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.  
In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 5 können die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet, mit ihm in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen, diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind und die Verkaufsfläche je Grundstück 100 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.
- 1.1.4 Ausschluss von Einzelhandel mit zentralerem Sortiment**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15a/b/c/d § 10a § 8 BauNVO)  
In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind Einzelhandelsbetriebe oder -nutzungen zum Verkauf an den Endverbraucher mit zentralerem Sortiment nicht zulässig. Als zentralerem Sortiment gelten:  
1. Nahrung- und Genussmittel,  
2. Gesundheits- und Körperpflege,  
3. Bekleidung,  
4. Uhren, Schmuck, Lederwaren,  
5. Schuhe,  
6. Bücher, Schreibwaren, Neue Medien,  
7. Spiel, Sport, Hobby,  
8. Haus- und Glas, Porzellan,  
9. Unterhaltungselektronik/-technik.  
Ausnahmsweise können solche Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, wenn sie in einem funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind und die Verkaufsfläche je Grundstück 100 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.
- 1.1.5 Ausschluss verkehrsintensiver Nutzungen im GE 1 und entlang der Planstraße D**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15a/b/c/d § 10a § 8 BauNVO)  
Im Gewerbegebiet GE 1 und über der Planstraße D an der Bergstraße angeordneten Teilen der Gewerbegebiete GE 1 und GE 3 sind Spielstätten, Tankstellen und selbständige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 1.1.6 Erweiterte Zulässigkeit bestehender Wohngebäude**  
(§ 1 Abs. 10 BauNVO)  
Innerhalb der mit \* gekennzeichneten Flächen ist die Erweiterung bestehender sonstiger Wohngebäude zulässig, soweit die vorhandene Nutzung genehmigt ist und durch die Erweiterung keine zusätzliche Wohnfläche geschaffen wird. Die Erweiterung darf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandene Geschosshöhe nicht mehr als 20 % übersteigen. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass für die neu zu errichtenden Flächen gemäß Nr. 6 des VVO 2719 der Trennschleppel L in Aufenthaltsräumen 40 dB(A) tags und in Schlafräumen 35 dB(A) nachts nicht überschreitet.
- 1.1.7 Gliederung der Gewerbegebiete zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15a/b/c/d § 10a § 8 BauNVO)  
**Lok 60/45** Zulässiges Lärm-Emissionskontingent L<sub>eq</sub> tags/nachts in dB(A)im<sup>2</sup> gemäß Planentwurf  
In den Gewerbegebieten sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691, ermittelt bei einer Höhe der Emissionsquelle von 1 m über Gelände, weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten.  
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 "Geräuschkontingent", Abschnitt 5.  
Bei offensichtlich nicht lärmrelevanten Nutzungen kann auf den Nachweis verzichtet werden.
- 1.2 Flächen für den Gemeinbedarf**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauNVO)  
Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist die Festsetzung Nr. 1.1.4 zu beachten.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO § 10 BauNVO)  
**GRZ 0,6** Grundflächenzahl  
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis maximal 0,8 ist zulässig, wenn die über die festgesetzte GRZ hinausgehenden Flächen wasserdurchlässig hergestellt werden.  
Maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalnull (NN) gemäß Planentwurf  
Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise überschritten werden, wenn die Überschreitung aus technischen Gründen erforderlich ist und sich die Überschreitung nur auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche erstreckt. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn die Überschreitung der Errichtung von Solaranlagen oder vergleichbaren Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie auf den Dächern dient.  
Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf darf die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise überschritten werden, wenn die Überschreitung der Errichtung eines Kitchinums oder Miniretels dient, die Ausführung in einer schlichten Form mit einer Seitenlänge oder einem Durchmesser von maximal 3,00 m erfolgt und nicht mehr als eine Überschreitung auf dem Baugrundstück vorgesehen ist.
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO § 20 BauNVO)  
Baugeweise  
Innerhalb der Baugeweise wird eine offene Bauweise festgesetzt.  
Ausnahmsweise ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig, wenn die vorhandene Bebauung eine Abwechslung erfordert und der Nachbar zustimmt.  
In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind überbaubare Grundstücksflächen Hochbauten jeglicher Art nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Anlagen zulässig, die der Versorgung des Grundstücks mit Wasser, Elektrizität, Gas, Öl, Wärme oder Telekommunikation dienen, wenn sie aus technischen oder funktionalen Gründen nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden können und es sich nicht um Gebäude handelt.
- 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)  
Mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belastende Fläche  
Innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung GFL gilt ein Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der leitungsgebundenen Infrastruktur.  
Innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung GFL gilt ein Leitungsrecht (Abwasser) zu Gunsten des Eigentümers der Abwasserleitung der Stadt Weinheim.  
Maßnahmen auf den Grundstücken, die im Bereich der vorhandenen Leitungen vorgenommen werden, sind fñhzeitig mit den Trägern der Leitungsinfrastruktur abzustimmen.
- 5. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)  
Öffentliche Verkehrsfläche  
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt  
Die innerhalb der Verkehrsflächen dargestellte Fahrtrichtung und Grünfinganzung ist nur nachrichtlich dargestellt und kein Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen.  
In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt ist die Herstellung von Stellplätzen mit Zufahrt von der angrenzenden Verkehrsfläche nicht zulässig.
- 6. Flächen für Versorgungsanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauNVO)  
Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität
- 7. Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)  
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage
- 8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)  
Flächen zum Anpflanzen auf den privaten Grundstücken  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft unterliegen den in § 4 der örtlichen Bauvorschriften zu beachten.  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Die Flächen zum Anpflanzen dürfen durch erforderliche Zufahrten zu den Baugrundstücken unterbrochen werden. Nr. 4 der örtlichen Bauvorschriften ist zu beachten.
- 8.1 Öffentliche Grünflächen**  
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung A, B, C und E sowie c und d ist eine artenreiche Fettwiese herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind max. 3 Schritte pro Jahr zulässig, das Mähdgut ist abzuführen. Düngungsmaßnahmen bei der Herstellung und dem Unterhalt sind nicht zulässig. Als Saatgut sind Wildformen gesicherter gebietsheimischer Herkunft zu verwenden.  
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung a und b ist ein Schleen-Liguster-Gehölz herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Fläche sind 20 Sträucher (vSt 3 1160-100) mit gesicherter gebietsheimischer Herkunft gemäß Auswahlliste zu verwenden.
- 8.2 Verkehrsgrün**  
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind notwendige Begleitflächen als Verkehrsgrün mit Stauden oder Bodendeckern oder als Wiese herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
- 8.3 Grünflächen auf den privaten Grundstücken**  
Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken sind mit Anpflanzen von Arten der Auswahlliste herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Fläche sind 20 Sträucher (vSt 3 1160-100) mit gesicherter gebietsheimischer Herkunft gemäß Auswahlliste zu verwenden.  
Entlang der zum öffentlichen Straßenraum der Planstraßen A und B gelegenen Grundstücksgrenzen ist ein mindestens 3,00 m breiter Pflanzstreifen mit Arten der Auswahlliste herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Fläche sind 20 Sträucher (vSt 3 1160-100) mit gesicherter gebietsheimischer Herkunft gemäß Auswahlliste zu verwenden. Hiervon ausgenommen sind notwendige Zufahrts- und Zugangsbereiche und deren Sichtflächen.  
Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken sind mit Bodenbelägen zu versehen, die eine ausreichende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ermöglichen. Die Beläge dürfen einen Aufbaufestwert von  $\geq 0,6$  gemäß DIN 1986-2, Tab. 16) nicht überschreiten.  
Je angefangene 6 ebenerdige, nicht überdeckte Stellplätze ist auf demselben Grundstück 1 Hochstammiger standortgerechter Baum anzupflanzen.
- 9. Bindungen zum Erhalt oder zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)  
Zu erhaltende Bäume  
Anzupflanzende Bäume  
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche entlang der B 3 (Bergstraße) sind mindestens 42 Hochstämme anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen A und B sind mindestens 44 Hochstämme anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung A, B und E sind mindestens 29 Hochstämme anzu-, pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung C sind mindestens 12 Hochstämme anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Hochstamm oder hochstämmiger Obstbaum gemäß Auswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Die Pflanzqualität für Hochstämme muss mindestens 3v, Stammumfang 19/20 cm (gemessen in 1 m Höhe) betragen. Die Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu pflanzen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die luft- und wasserundurchlässige Fläche muss mind. 6 m<sup>2</sup> und der durchwurzelbare Raum eine Fläche von mind. 16 m<sup>2</sup> und eine Tiefe von mind. 1,5 m haben. Baumchen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beteten und Befahren zu sichern.  
Die in der Planzeichnung eingezeichneten Baumstandorte sind nicht Bestandteil der Festsetzungen und dienen lediglich der Information. Bei den im Bereich des öffentlichen Straßenraumes anzupflanzenden Bäumen ist auf Herstellung eines regelmäßigen Rasteres zu achten.
- 10. Planerische Maßnahmen zum Ausgleich**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauNVO)  
Zum Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft werden neben den unter Nr. 7 bis 9 genannten Festsetzungen die folgenden, bereits durchgeführten planerischen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:  
a) Flurstück 14775 Gemarkung Weinheim: Herstellen eines Feldgehölzes mit artenreicher standortstypischer Mäh- wiese auf einer Gesamtfläche von 7.952 m<sup>2</sup>.  
b) Flurstück 1451/1 Gemarkung Weinheim: Entwicklung einer Schilffläche mit Obstbäumen und Feldgehölzen im Randbereich auf einer Gesamtfläche von 2.892 m<sup>2</sup>.  
c) Flurstück 13555 Gemarkung Weinheim: Entwicklung einer Fettwiese mit Einzelbäumen auf einer Gesamtfläche von 1.377 m<sup>2</sup>. Durch diese Maßnahme stehen innerhalb des Ökotoons der Stadt Weinheim insgesamt 22.953 Ökonomiepunkte zur Verfügung. Von diesen werden 4.659 für den Ausgleich der Verkehrsfläche entlang der Bergstraße im Sinne des Ökotoons zugeworfen.

- 11. Zonierung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauNVO)  
Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden gemäß § 10a Abs. 2 BauNVO durch den Bebauungsplan veranschaulicht. Eingriffe wie folgt zugeordnet:  
Eingriff Zugeordnete Maßnahmen bzw. Ausgleichsfläche  
Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 Grünflächen mit der Bezeichnung a und b (Bergstraße) entlang der B3 (Bergstraße) Planerische Ausgleichsmaßnahmen gemäß Festsetzung Nr. 10 zu a) und b)  
Erweiterung der B3 Grünflächen mit der Bezeichnung c und d  
Planstraßen A bis D Baupflanzungen in den Planstraßen A bis D Öffentliche Grünflächen A bis C  
Verkehrsfläche entlang der Bergstraße Planerische Ausgleichsmaßnahmen gemäß Festsetzung Nr. 10 c)
- 12. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 27 BauNVO)  
Bei der Neuartung von Anlagen dürfen feste oder flüssige Emissionen zum Zweck der Primärbeurteilung nicht verändert werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Abwechslung städtebaulich verträglich und mit ökologischen Belangen vereinbar ist.  
Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109  
Zum Schutz gegen Außereintritt des Außenraumes ist unter Berücksichtigung der verschiedenen Räumlichkeiten oder Baumaßnahmen für Gebäudefestsetzungen, dass die Anforderungen an die Luftschutzmaßnahmen in den Lärmpegelbereichen III bis VI gemäß Ziffer 5 und der Tabellen B und 6 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Festlegungen und Nachweise, Ausgabe Nov. 1989) erfüllt werden. Die Lärmpegelbereiche ergeben sich durch den Planentwurf. Abweichungen von den Lärmpegelbereichen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch andere Maßnahmen (z.B. Abschirmung durch Gebäude) eine geringere Luftschadstoffbelastung erforderlich ist.
- 13. Sonstige Planzeichen**  
----- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen  
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
A 0 Bezeichnung von Flächen außerhalb der Baugeweise  
--- Bestehender Abwasserkanal  
--- Bestehende Gatedeckeln in Meter über Normalnull (müNN)  
--- Repräsentativer Immissionsort

- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**
- 1. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser**  
(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)  
Das auf den Dächern anfallende und gesammelte Niederschlagswasser ist in geeigneten Anlagen (z.B. Zisternen) zu sammeln und zu nutzen (z.B. Brauchwasser, Gartenbewässerung). Die Mindestanzahl beträgt 2 l pro 100 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche. Die Anlage zur Speicherung kann ein dasjenige Volumen reduziert werden, welches durch Maßnahmen zur Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mind. 10 cm auf dem Dach gemäß DIN 19862-2 gespart werden kann. Die Abwasserentlastung ist auf die maximale Grundstücksfläche nach Absatz 2 anzuordnen. Nicht anderweitig verwendet oder verkerkt wird, ist ein Drosselabfluss in die Kanalisation von max. 0,5 l/s pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu gewährleisten. Die aufzunehmende Fläche und der Drosselabfluss sind im Bauvertrag nachzuweisen.
- 2. Werbeanlagen**  
(§ 14 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 7 LBO)  
(1) Die Summe von Ansichtflächen von Werbeanlagen an Gebäuden darf 10 % der straßenzugewandten Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Fläche von Schriftrügen aus Erzeugnisbezeichnungen ist nach dem Außenmaß des gesamten Schriftzugs zu ermitteln.  
(2) Die Summe der Ansichtflächen freistehender Werbeanlagen mit Ausnahme von Fahnenmasten für auf dem Grundstück ansässige Betriebe darf 0,3 m<sup>2</sup> je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nicht überschreiten. Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Fahnenmast zulässig.  
(3) Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig und haben die Höhenfestsetzungen zu beachten. Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang der B3 mit der Bezeichnung c und d sind Werbeanlagen für die angrenzenden Grundstücke zulässig, soweit sie eine maximale Höhe von 3,80 m und eine maximale Breite von 1,30 m nicht überschreiten. Je angrenzenden Grundstück ist 1 Werbeanlage zulässig. Die Fläche der Werbeanlage ist auf die maximale Grundstücksfläche nach Absatz 2 anzuordnen. Das Straßen- und Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.  
(4) Werbeanlagen sind gestalterisch mit der baulichen Anlagen und auflaufende abzustimmen. Das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild darf nicht verunstaltet oder demnächstige Gestaltung nicht beeinträchtigt werden. Unzulässig sind Anlagen mit Laserlichteffekten, Sky-Boarder oder vergleichbarer Art einbauen.  
(5) Werbeanlagen, die durch Größe, Gestaltung oder Ausrichtung geeignet sind, den Fahrschutz auf der B 38 zu beeinträchtigen oder den Bahnbetrieb zu beeinträchtigen (z.B. durch Spiegelreflexion oder Blendung), sind nicht zulässig.  
(6) Werbeanlagen für nicht auf dem Grundstück ansässige Betriebe sind auf einer oder zwei miteinander verbundenen Grundflächen-Werbeanlagen (jeweils bis zu 200 m<sup>2</sup> Werbefläche) je 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 50 m von Anlagen vergleichbarer Art einhalten.  
(7) Die Errichtung von Werbeanlagen und Fahnenmasten unterliegt dem Kenntnisgabeverfahren nach § 51 LBO, auch soweit sie gemäß § 50 LBO als verfahrensfreie Vorhaben eingestuft sind.
- 3. Niederspannungsleitungen**  
(§ 14 Abs. 1 Nr. 8 LBO)  
Niederspannungsleitungen zur Versorgung der Neubebauung innerhalb des Planbereichs sind nicht zulässig.
- 4. Einfriedigungen**  
(§ 14 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
(1) Massive Einfriedigungen wie z.B. Mauern an öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Bei mehr als 1,20 m Höhe sind sie mindestens 2,00 m von der Straßenzugangs- oder Straßenzugangsfläche zurückzusetzen.  
(2) In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind massive Einfriedigungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den zur Bahnterrasse orientierten Bereichen nicht zulässig.  
(3) Zu den öffentlichen Verkehrsflächen wiesende Mauerstellen sind zu verputzen, sofern kein Naturstein- oder Sichtmauerwerk vorgesehen ist.  
(4) Je Grundstück ist eine Grundstückszufahrt mit mindestens 6,00 m Breite zulässig. Ausnahmsweise können mehrere Grundstückszufahrten zugelassen werden, wenn sie mindestens 20 m voneinander entfernt sind.
- 5. Ordnungswidrigkeiten**  
(§ 14 LBO)  
Zuwendungen gegen eine oder mehrere Vorschriften dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten und können gemäß § 75 Abs. 4 der Landesbauordnung mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet werden.

Auflistung	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen	am 10.01.2018
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)	Der Aufstellungsbeschluss wurde ordentlich bekannt gemacht	am 20.01.2018
<b>Öffentliche Auslegung</b> (§ 3 Abs. 2 BauNVO)	Der Entwurf des Bebauungsplans wurde zugeworfen und seine öffentliche Auslegung beschlossen	am 10.01.2018
	Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde ordentlich bekannt gemacht	am 20.01.2018
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 20.01.2018 bis 02.03.2018
<b>Beteiligung der Behörden</b> (§ 3 Abs. 2 BauNVO)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zu Äußerungen aufgefordert und in Schreiben	vom 20.01.2018 bis 02.03.2018
<b>sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> (§ 3 Abs. 2 BauNVO)	Die Frist zur Äußerung von Stellungnahmen lief	bis 02.03.2018
<b>Abwägung und Satzung</b> (§ 1 Abs. 7 und § 50 Abs. 3 BauNVO, § 4 GemO)	Die festgestellten öffentlichen Auslegungen und Stellungnahmen sind ordentlich bekannt gemacht und die Abwägung der Belange wurde durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Bestätigung der Bebauungspläne gefasst (Abwägung)	am 09.05.2018
	Der Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am 09.05.2018
<b>Auflistung</b>	Dieser Bebauungsplan ist unter Einhaltung der im Baugesetz und in der Landesbauordnung vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen nach dem Willen des Gemeinderates zu Stande gekommen.	
	Weinheim, 14.09.2018	
	gez. Bernhard Oberbürgermeister	
<b>Inkrafttreten</b> (§ 10 BauNVO, § 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ordentlich bekannt gemacht	am 19.05.2018
	Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	
	Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privat- aus der Öffentlichkeit, die Bebauungspläne vorgelegt haben, mitgeteilt mit Schreiben	keine privaten Bebauungspläne eingegangen



- Gehölzarten - Auswahlliste**  
Öffentliche Verkehrsflächen und Überdeckungen der privaten Stellplatzbereiche
- |  |   |   |
|--|---|---|
| Hochstämme   | Feldahorn<br>Acer platanoides<br>Cornus alba<br>Fraxinus excelsior<br>Prunus avium<br>Quercus robur<br>Tilia cordata  | Feldahorn<br>Sitzbrombeere<br>Hainbuche<br>Esche<br>Vogelkirsche<br>Steinklee<br>Weinrebe   |
| Öffentliche Grünflächen und sonstige Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken |   |   |
| Hochstämme   | Sträucher und Hecken  |   |
| Zusätzlich   | a) Pflanzregeln zum öffentlichen Straßenraum  |   |
|  | Birke<br>Cornus pendula<br>Cornus obcordata<br>Malus domestica f. s. Apfel<br>Mespilus germanica<br>Rosa alba<br>Populus tremula<br>Prunus avium f. s. Kirsch<br>Prunus domestica f. s. Pflaume<br>Prunus domestica f. s. Mirabelle<br>Prunus domestica f. s. Reineclauder<br>Prunus dulcis f. s. Süßholz<br>Prunus cornemissa f. s. Brombeere<br>Quercus pedunculata<br>Sorbus domestica | Hainbuche<br>Roter Hirtengelb<br>Haselnuss<br>Eingetragener Weißdorn<br>Eingetragener Weißdorn<br>Liguster<br>Schwarzer Holunder<br>Weißer Schmeißel<br>Felsenrose<br>Schmetterlingsflieder<br>Dornröschen<br>Kornelkirsche<br>Echeloschnecke<br>Liguster<br>Pflaumentrauch<br>Hundrose<br>Rosa canina<br>Rosa<br>Salix - Arten<br>Strauch-Weiden<br>Syringa vulgaris<br>Zornia bacata<br>Viburnum opulus |
| Andere Arten sind in Abstimmung mit der Stadt Weinheim möglich.                  |   |   |

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2888)
- Bauordnungsverordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1027)
- Planzonenverordnung (PlanZO) vom 18.12.1980 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1037)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.02.2010 (BGBl. S. 387, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 30 der Verordnung vom 22.02.2017 (BGBl. S. 99, 103)
- Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.02.2000 (BGBl. I S. 696), zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (BGBl. I S. 100)
- Planunterlagen**
- Der Bebauungsplan liegt dem Legenschaftsamt zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans 104-06 "Bergstraße/Langmaasweg" vom Januar 2004 zu Grunde (§ 1 Abs. 2 BauNVO)
- Planbearbeitung**
- Art der Stadterweiterung der Stadt Weinheim
- SB: CC
- gez. Marco Stadtbaurat

**Übersichtskarte**

**Bebauungsplan Nr. 1/04-06-a**

**für den Bereich "Bergstraße/Langmaasweg, 1. Änderung"**

**Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/04-06 über den Bereich "Bergstraße/Langmaasweg"**

**Stand: 23.05.2018 SD-Nr.: 061/18**