



### Legende

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
  - SO** Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
- Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Schriftliche Festsetzungen

- Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
  - Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 i.V.m. §1 Abs. 4 bis 6 BauNVO)
    - Gewerbebetriebe aller Art
    - Einzelhandelsbetriebe gemäß Festsetzung Nr. 1.2
    - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
    - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
    - Tankstellen und
    - Anlagen für sportliche Zwecke.
  - Einzelhandelsbetriebe sind zulässig nur mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Festsetzung 1.4. (§ 8 Abs. 2 i.V.m. §1 Abs. 4 bis 7 und 9 BauNVO)
- Folgende Sortimentsgruppen sind in Weinheim zentrenrelevant
  - Nahrungs- und Genussmittel (z.B. Fleischerei-, Bäckerei- und Konditoreiwaren, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren oder sonstige Nahrungs- und Genussmittel),
  - Gesundheits- und Körperpflege (z.B. Apotheken, Drogerieartikel, medizinische und orthopädische Artikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Parfümenen, Optik),
  - Bekleidung (z.B. Herren-, Damen- und Kinderbekleidung, Lederbekleidung, Meteware für Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Gebrauchsbekleidung),
  - Uhren, Schmuck, Lederwaren,
  - Schuhe,
  - Bücher, Schreibwaren, Neue Medien (z.B. CD's, Datenträger, Bücher und Zeitschriften, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Büromaschinen/Bürozubehör),
  - Spiel, Sport, Hobby (z.B. Spielwaren, Sportbekleidung und -geräte, Campingartikel, Waffen, Munition, Jagdartikel, Musikinstrumente, Musikalien, Fotoartikel, Sammlerbedarf),
  - Hausrat, Glas, Porzellan (z.B. Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Gescherkartikel, Näh- und Strickmaschinen),
  - Unterhaltungselektronik/-technik (z.B. Rundfunk-/ Fernseh-/ Video-/ Phonogeräte, Technische Geräte),
- Folgende Sortimentsgruppen sind in Weinheim nicht zentrenrelevant:
  - Baumarktspezifische Sortimente (z.B. Schrauben, Kleinteile, Werkzeuge, Tapeten, Lacke, Farben, Sanitärbedarf, Gartenbedarf, Pflanzen und Sämereien, zoologischer Bedarf, elektrische Erzeugnisse),
  - Einrichtungsbedarf (z.B. Möbel, Küchen, Betten, Haas- und Tischwäsche, Antiquitäten und Kunstgegenstände, Bilder, Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Holz-, Korb- und Korkwaren, Baby-Ausstattung (Schwerpunkt auf sogenannten Hartwaren wie Kinderwagen, Laufstühle etc.), Teppiche, Bodenbeläge, Gärten),
  - Elektrogeräte, Leuchten (z.B. Öfen, Herde, Kühlschränke, Lampen, elektrische Erzeugnisse),
  - Kfz- und Sportbedarf (z.B. Auto- und Motorzubehör und -zubehör, Fahrräder und Zubehör, Sportgeräte wie Fitnessgeräte, Surfbretter etc. (Schwerpunkt auf sogenannten Hartwaren ohne kleinere Sportgeräten und ohne Sportbekleidung) und
  - Getränke (Kistenware),
- Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 i.V.m. §1 Abs. 6 BauNVO)
  - Wohnungen (nicht: Wohngebäude) für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - Vergnügungstätten und
  - der Verkauf von zentrenrelevanten Waren gemäß Festsetzung 1.3, 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 (§ 8 Abs. 2 und 3 i.V.m. §1 Abs. 5 BauNVO).
- Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 i.V.m. §1 Abs. 3 und 6 BauNVO)
  - Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Festsetzung Nr. 1.4. (§ 8 Abs. 2 i.V.m. §1 Abs. 4 und 6 BauNVO)
    - Zentrenrelevante Ergänzungssortimente gemäß Festsetzung 1.3 dürfen einen Anteil von zusammen bis zu 20 % der Verkaufsfläche, zentrenrelevante Randsortimente einen Anteil von zusammen bis zu 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch zusammen 800 m² Verkaufsfläche einnehmen. (§ 8 Abs. 3 i.V.m. §1 Abs. 6 BauNVO)
  - Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 i.V.m. §1 Abs. 6 BauNVO)
    - Gewerbebetriebe aller Art,
    - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
    - Vergnügungstätten.
- Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO)
 

Wären in einem der festgesetzten Baugebiete bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, sind deren Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um vorhandene Einzelhandelsbetriebe handelt, die vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans ordnungsgemäß genehmigt wurden.
- Nachrichtliche Übernahme aus dem Einzelhandelserrlass des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 21.02.2001:
 

Für Einzelhandelsprojekte ist gemäß § 13 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LpG) 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.

Im Raumordnungsverfahren wird das einzelne Vorhaben nicht isoliert betrachtet, sondern im Kontext mit den gegebenen und aktuell entstehenden zentralörtlichen Versorgungsstrukturen beurteilt. Dabei werden vorhandene Einzelhandelsbetriebe sowie hinreichend bekannte und konkrete Vorhaben mit im Wesentlichen denselben Warensortimenten in die Beurteilung einbezogen.

### Aufstellungsverfahren

<b>Aufstellung</b> (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde ortsüblich bekanntgemacht.	am 31.01.01 am 03.03.01
<b>Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b> (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)	Die Beteiligungsfrist wurde ortsüblich bekanntgemacht. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (Anhörung) wurde gegeben in der Zeit vom 05.03.01 bis 05.04.01. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Schreiben.	am 03.03.01 vom 09.01.03 vom 09.01.03
<b>Öffentliche Auslegung des Entwurfes</b> (§ 3 (2) BauGB)	Dem Bebauungsplan-Entwurf wurde zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes wurde ortsüblich bekanntgemacht. Die Benachrichtigung der TOb von der Auslegung erfolgte durch Schreiben. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 02.12.02 bis 16.01.03. Die fristgemäß vorgezeichneten Anregungen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung). Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Trägern öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben.	am 31.11.02 am 23.11.02 vom 09.01.03 vom 02.12.02 bis 16.01.03 am 21.05.03 vom 08.10.2003
<b>Satzung</b> (§ 10 BauGB, § 4 GO)	Der Bebauungsplan wurde als Satzung beschlossen.	am 21.05.03
Weinheim, 19.03.2004 Der Oberbürgermeister	gez. Bernhard (Bernhard)	
<b>Genehmigung</b> (§ 10 (2) i.V.m. § 8 (3) BauGB)	Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidium Karlsruhe vorgelegt. Eine Fristverlängerung wurde nicht beantragt. Die Genehmigung wurde bei 12.03.04 nicht abgelehnt und ist demnach § 4 (4) Satz 4 BauGB aktenreif.	am 27.01.03
<b>Inkrafttreten</b> (§ 10 BauGB, § 4 GO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	am 20.03.2004
Die Kartengrundlage stimmt mit der Katastergrundlage überein, Stand Februar 2003		
Amt für Vermessung, Bodenordnung und Geoinformation	gez. Meike (Meike)	
<b>Rechtsgrundlagen</b>	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.08.2001 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 Planzonenverordnung (PlanzO) in der Fassung vom 18.12.1990 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 10.12.2000 Gemeinderordnung für das Land Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 19.12.2000	
Bearbeitung	Stadt Weinheim, Amt für Stadtentwicklung Sachbearbeiter: Dipl.-Ing. St. Fischer CAD, Ch. Zimmerackl	
	gez. Mölerus (Mölerus)	
	Stadtdekan	

## Bebauungsplan Nr. 72.A

### für den Bereich "Freiburger Straße"

Dieser Bebauungsplan ist unter Einhaltung des im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung von Bebauungsplänen nach dem Willen des Gemeinderates zustande gekommen.

Weinheim, 19.03.2004  
gez. Bernhard  
(Bernhard)  
Oberbürgermeister