



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)



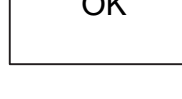
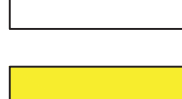

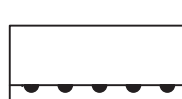




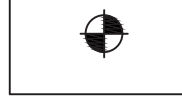
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)


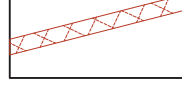
Planzielenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.11.2017 (BGBl. I S. 612, 613)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubeschreibung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

-  **Art der baulichen Nutzung "Nahversorgungsmarkt"**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3 BauGB
-  **Grundfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO
-  **Überkante baulicher Anlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO
-  **Baugrenze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
-  **Verkehrsfäche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
-  **Fläche für Nebenanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
St = Stellplätze / T = Technikaufbauten / W = Standort Werbestelle
A = Außengastronomie / F = Fahrradstellplatz / E = Einkaufswagenbox
BUS = Überschichtung Bushaltestelle
-  **Zufahrtsverbot**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
-  **Ein- und Ausfahrt**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
-  **Anlieferungszone**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
-  **Anpflanzen von Bäumen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
-  **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
§ 9 Abs. 7 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

-  **Höhenbezugspunkt**
108 m üNN
-  **Ergänzende Darstellung von Vordächern und Balkonen**

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

II a Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung: "Nahversorgungsmarkt"

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3 BauGB

Zulässig ist:

- ein Nahversorgungsmarkt einschließlich Backshop / Bäckereiverkaufsstelle / Cafe und den dazugehörigen Stellplätzen und ihren Zufahrten

Die zulässige Verkaufsfläche (VK) beträgt insgesamt max. 900 m².

Auf den Privatflächen außerhalb des Gebäudes sind keine Verkaufsflächen / Verkaufsstände oder Verkaufswagen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

§ 18 BauNVO

Im Bebauungsplan ist die zulässige Höhe der baulichen Anlage durch Planertrag der Oberkante baulicher Anlagen (OK) festgesetzt.

Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen beträgt max. 5,80 m

Bezugspunkt ist die Höhe im Eingangsbereich entsprechend Planertrag mit 108,00 m üNN.

Eine Überschreitung der Oberkante baulicher Anlagen ist in folgendem Umfang zulässig:

- Technikaufbauten, bis zu max. 1,50 m Höhe. Die Technikaufbauten sind entsprechend Planertrag von der Außenwand abzurücken.
- Photovoltaikanlagen, Solarmodule und deren Aufbau bis zu max. 0,5 m Höhe. Diese Anlagen sind von der Außenwand um mind. 1,0 m abzurücken.

2.2 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR)

§ 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche (GR) für das Marktgebäude beträgt max. 1.500 m²

Die zulässige Grundfläche (GR) für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO beträgt max. 1.400 m²

3. Überbaubare Flächen

§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Flächen sind durch Planertrag von Baugrenzen festgesetzt. An der Süd- und Ostseite des Nahversorgungsmarktes ist ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze unzulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit insektenschonender Bauweise und nicht anliegendem Lichtspektrum (z.B. LED-Leuchten) einzusetzen.

5. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.1 Baumpflanzungen

Die durch Planertrag festgesetzten Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Alleebäume aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballerung, 20 - 25 cm Stammumfang. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 16 m² durchwurzelbares Baumsubstrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) - Richtlinie 2010, mit Wurzellockstoff, Tiefenbefeuchtung und Baumwässerung bereitzustellen. Die Substratmenge kann auch geringer ausfallen, wenn sichergestellt ist, dass im direkten Anschlusbereich des Baumquartiers zum Untergrund ein Wurzelraum von mindestens 16 m³ mit Boden, der für vegetationsstechnische Zwecke geeignet ist, vorhanden ist.

Als Bäume sind zu verwenden:

- für den Parkplatzbereich Schnurbaum (Sophora japonica) oder Platane (Platanus acerifolia)
- für den Gehweg- und Aufenthaltsbereich Zierkirsche (Prunus yedoensis) oder Kobusch-Magnolie (Magnolia kobus)

5.2 Dachbegrünung

Die Dachflächen sind zu mind. 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kriechpflanzenmischung unter Berücksichtigung des "Handlungsleitfadens extensive Dachbegrünung in Heidelberg" anzulegen oder zu bepflanzen. Die Substrathöhe muss durchschnittlich mindestens 10 cm betragen. Eine Teilüberdeckung durch Photovoltaikanlagen / Solarmodule ist entsprechend des Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg zulässig.

II b Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Fassade des Marktgebäudes ist in Klinker- oder Graublau-Struktur, herzustellen. Technikaufbauten sind dunkel zu lackieren oder einheitlich "einzuhauseln" bzw. mit Sichtschutzwänden (z.B. Metallgitter, Stuckornament, Lamellen o.ä.) zu umfassen. Eine Überschreitung ist nicht erforderlich.

Innenhöfen der Flächen für Nebenanlagen - Technikaufbauten, ist eine maximale Grundfläche / Aufstellfläche der Anlagen auf max. 1/3 der festgesetzten Fläche zulässig.

Photovoltaikanlagen, Solarmodule und deren Aufbau sind unter Beachtung der Höhenbegrenzung, des Abrückens von der Außenwand und des Handlungsleitfadens der Stadt Heidelberg zur extensiven Dachbegrünung auf der gesamten Dachfläche zulässig.

2. Anforderungen an Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind ausschließlich gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig:

- Am Gebäude an der Westfassade und an der Nordfassade im Eingangsbereich in Form eines Schriftzuges mit jeweils einer Breite von max. 3,50 m und einer Gesamthöhe von max. 2,00 m.
- Am Gebäude an der Nordfassade in Form eines weiteren Schriftzuges mit einer Breite von max. 2,50 m und einer Höhe von max. 0,40 m.
- Am Gebäude an der Nordfassade im Bereich der Bäckereiverkaufsstelle eine fassaden- oder schaufensterorientierte Werbung mit max. 2 m² Fläche.
- Im Bereich der Einkaufswagenbox 2 Vitrinen / Infotafeln, jeweils mit einer Breite von max. 2,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m.
- Im Einheitsbereich des Parkplatzes zum Kranichweg auf privater Fläche in Form einer Stele / Hinweistafel aus Cortenstahl, mit einem Schriftzug in einer Breite von max. 1,40 m und einer Höhe von max. 2,30 m.

Eine Hinterleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig.

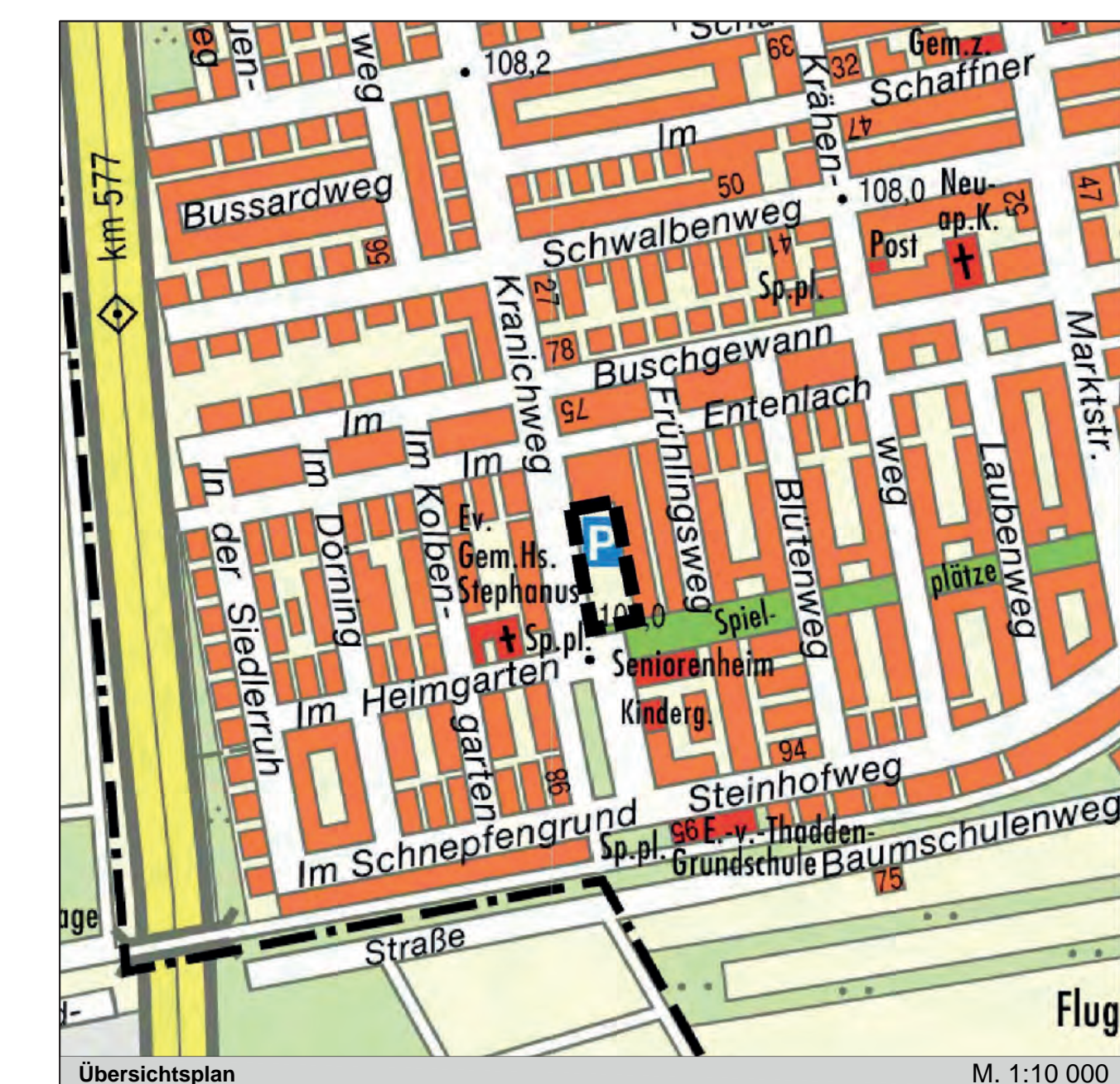
3. Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Öffentliche Fahrtrichtlinien sind mit hellgrauem beigem Farbsphäroblech herzustellen. Gehwegflächen und private Erschließungsflächen sind als Pflasterflächen mit hellgrauer / anthrazitfarbiger Oberfläche herzustellen.

III. HINWEISE

1. **Energiekonzeption**
Zielsetzung ist eine Bebauung im Passivhausstandard. Vom Passivhausstandard kann abgewichen werden, sofern dies technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist, da die Verbrauchsschwerpunkte nicht bei der Wärme, sondern beim Strom oder der Kühlung liegen. In diesen Fällen soll durch nutzungsspezifische Energieeffizienz-Konzepte eine vergleichbare Umweltbilanz erzielt werden. Hierzu bietet das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie umfangreiche Beratungsleistungen an. Die Planungen sind rechtzeitig vor Bauantragstellung mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen und die rechnerischen und planerischen Nachweise mit dem Bauantrag vorzulegen.
Die Einhaltung der geltenden EnEV-Anforderungen ist mit dem Baurechtsamt abzustimmen.
2. **Grundwasser**
Auf die Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes, Zone IIIb "031-WW Rheinau" mit Rechtsverordnung vom 07.01.2014 und die dort geltenden Bestimmungen wird verwiesen.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Pfaffengrund
Nahversorgungsmarkt Kranichweg

gez. J. Odszuck gez. Prof. Dr. Eckart Würzner gez. A. Friedrich
Erster Bürgermeister Oberbürgermeister Stadtplanungsamt

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubeschreibung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 13.03.2016 und diesen örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insgesamt 2 Plänen.

<p>Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom 19.03.2018)</p>	<p>Einleitungsbeschluss Der Gemeinderat hat am 13.03.2014 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p>	<p>Der Einleitungsbeschluss wurde am 26.03.2014 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB örtlich bekannt gemacht.</p>	<p>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Nach Bekanntmachung im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) am 29.07.2015 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.08.2015 bis 18.09.2015 durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am 16.09.2015 statt.</p>	<p>Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am 18.02.2016 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 12.11.2015, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.</p>	<p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften, des Vorhaben- und Erschließungsplans, die Begründung mit Umweltbericht sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) am 16.03.2016 in der Zeit vom 24.03.2016 bis 25.04.2016 öffentlich ausliegen.</p>	<p>Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat am 09.05.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i. V. mit § 4 GemO als Satzung und die Begründung beschlossen.</p>	<p>Anzeige / Genehmigung Ausgefertigt: Heidelberg, den 08.09.2020 Oberbürgermeister gez. Prof. Dr. Eckart Würzner</p>	<p>Inkrafttreten Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweise, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) am 16.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 16.09.2020 in Kraft getreten. Heidelberg, den 18.11.2021</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 2 BauGB oder Mängel nach § 214 Abs. 3 BauGB gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht worden. Heidelberg, den 18.11.2021</p>
Vermessungsamt gez. Jelinek	OB-Referat gez. Brand	Stadtplanungsamt gez. I. A. Baier	Stadtplanungsamt gez. I. A. Baier	OB-Referat gez. Brand	Stadtplanungsamt gez. I. A. Baier	OB-Referat gez. Brand		Stadtplanungsamt gez. I. A. Baier	Stadtplanungsamt gez. I. A. Baier