



Gesetzliche Grundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 469).
Landesbauordnung (LBO) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 10. November 2009 (GBl. S. 615) und durch Art. 9 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2009/123/EG vom 17.12.2009.
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991:1 S. 58).
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neukonzeption vom 24.07.2009 (GBl. S. 581), ber. S. 688, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 186).

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 17 BauNVO)
4,0 Baumsatzzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - Oberkante Attika bzw. First (§ 16 BauNVO)
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, einschließlich des Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 i. V. m. Nr. 14 BauGB)
Flächen für Versorgung
Elektrizität
6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
anzupflanzender Baum
zu erhaltender Baum
7. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Nr. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Baugelände (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugelands (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Mf Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Lr Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers

- B. Hinweise
Nutzungscharaktere
Grundflächenzahl (GRZ)
Baumsatzzahl (BAZ)
Höhe baulicher Anlagen
1. Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 8 und 11 BauNVO)
1.1.1 Sondergebiet SO 1 - großflächiger Einzelhandel, SB-Warenhaus
§ 1 Zulässig ist Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren.
§ 2 Zulässig sind folgende Sortimente:
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Drogerie- und Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel, Apotheken- und Reformwaren, Zeitungen und Zeitschriften, Schreibwaren und Büromaterial, Blumen, Bäckerei und Schokolade, Uhren und Schmuck, Haushaltswaren, Spielwaren, Bücher, temporäre Aktionsware
§ 3 Die Gesamtverkaufsfläche darf ein Maß von 8.000 m² nicht überschreiten.
§ 4 Ausnahmsweise zulässig sind einzelhandelsnahe Gastronomie-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 500 m². Die unter § 3 genannte Verkaufsflächenobergrenze reduziert sich um den Betrag der Verkaufsflächen der Nutzungen, welche nicht dem Einzelhandel zuzurechnen sind.
§ 5 Zulässig sind die Zweckbestimmung dienende Nutzungen und bauliche Anlagen wie Lager- und Betriebsflächen, Parkplätze, Büros und Sozialräume.
§ 6 Ausnahmsweise zulässig ist eine Tankstelle.
1.1.2 Sondergebiet SO 2 - großflächiger Einzelhandel, Gartenfachmarkt
§ 7 Zulässig ist ein Gartenfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.500 m².
§ 8 Zulässig sind die folgenden Sortimente:
Gartenbedarf, Gartenbekleidung, Gartenhäuser und -geräte, Campingbedarf, Gartenmöbel, Pflanzen, Zoortikel
§ 9 Zulässig sind die folgenden zentralrelevanten Randsortimente bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m²:
Bastel-, Geschenkartikel und Kunstgewerbe, Bücher, Blumen, Spielwaren, Lebensmittel und Getränke, temporäre Aktionsware

- § 10 Zulässig sind die Zweckbestimmung dienende Nutzungen und bauliche Anlagen wie Lager- und Betriebsflächen, Parkplätze, Büros und Sozialräume.
§ 11 Zulässig ist in der baulichen Anlage des Gartenfachmarkts ein Café / Bistro bis zu einer Verkaufsfläche von 150 m².
§ 12 Auf dem mit ABCD abgegrenzten Bereich sind Geschäfts- und Bürogelände, Schank- und Speisewirtschaften und Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zulässig.
1.1.3 Gewerbegebiet GE
§ 13 Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke
mit der Einschränkung in § 14.
§ 14 Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe des täglichen Bedarfs sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter des täglichen Bedarfs auch an Endverbraucher verkaufen.
§ 15 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
1.2 Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21 BauNVO)
§ 16 Als Bezugshöhe der gemäß Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wird OK Terrain = 108,00 m ü.N.N. festgesetzt.
1.2.1 Sondergebiet SO 1
§ 17 Für Stellplätze und ihre Zufahrten, die eine wasserdurchlässige Oberfläche aufweisen, wird ausnahmsweise eine Überschreitung der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze bis zu einem Maß von 0,9 zugelassen.
1.2.2 Sondergebiet SO 2
§ 18 Für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Freiverkaufsflächen, die eine wasserdurchlässige Oberfläche aufweisen, wird ausnahmsweise eine Überschreitung der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze bis zu einem Maß von 0,9 zugelassen.
2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)
§ 19 Es wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, dass Gebäude länger als 50 m sein dürfen.
§ 20 In dem mit SO 1 festgesetzten Gebiet sind Tankstellen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
3. Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)
§ 21 Auf der als Versorgungsfläche - Zweckbestimmung: Betriebshof der Stadtwerke festgesetzten Fläche sind folgende Anlagen zulässig:
- Geschäftsmarktwerte, Heizkraftwerke, der Zweckbestimmung dienende Nutzungen und bauliche Anlagen wie Lager- und Betriebsflächen, Werkstätten, Parkplätze, Büros, Sozialräume
§ 22 Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betriebshof der Stadtwerke zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.
4. Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
§ 23 Die in Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte werden zugunsten des Versorgungsträgers Stadtwerke festgesetzt.
5. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)
§ 24 Für Stellplatzanlagen wird festgesetzt: Je 6 Stellplätze ist ein großkroniger Baum der gleichen Art zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. (Vorgeschlagene Arten: platanus acerifolia, acer platanoides; Qualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang)
§ 25 Gemäß Planzeichnung sind straßenbegleitend großkronige Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. (Art: platanus acerifolia; Qualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang)
§ 26 Flachdächer und flach geneigte Dächer (0-15 Grad Neigung) sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Dachaufbauten, die technischen Zwecken, der Belichtung oder der Solarenergiegewinnung dienen.
6. Hinweise
Auf den Flurstücken 3426, 3429/5, 3429/6 und 3711/5 befanden sich ein Gaswerk und ein metallverarbeitender Betrieb. Bei diesen Altstandorten sind Bodenbelastungen vorhanden, so dass zum Teil nur eine eingeschränkte Wiederverwertung des bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaustrahs möglich ist.
Im Bereich der als Versorgungsfläche festgesetzten Fläche sind verschiedentlich römische und frühmittelalterliche Befunde und Funde bekannt geworden. Vor Bodeneingriffen ist die Archäologische Denkmalpflege, Regierungspräsidium Karlsruhe zu kontaktieren, um vor Ort die Vorgehensweise abzuklären.
Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Regierungspräsidium vereinbart wird.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen. Vor der Aufnahme von Baumaßnahmen ist eine Anfrage beim Kampfmittelräumdienst des Landes Baden-Württemberg zu stellen.
Im Geltungsbereich bilden die junge Neckar-Talfüllung, örtlich auch Auffüllungen, den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit und Tragfähigkeit sein. Bei geotechnischen Fragen im Zuge weiterer Planungen wird die ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans durch die Festsetzungen des neu ersetztes.
Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet III B des Wasserwerks Rheinau. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.
Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des mittelländischen Flugplatzes Heidelberg. Es sind die Beschränkungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten. Für bauliche Anlagen, die eine Höhe von maximal 133,00 m ü. NN (25 m über Gelände) überschreiten und für das Aufstellen und den Betrieb von Baukränen ist eine Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde erforderlich. Mit Belastungen durch Fluglärm ist zu rechnen.

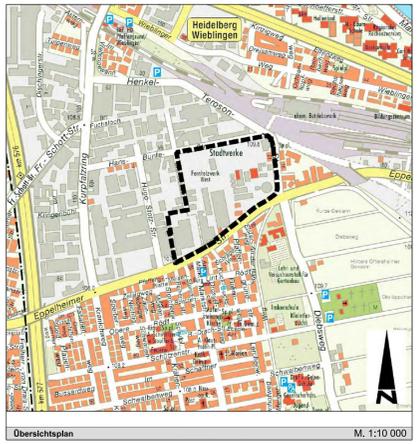


Table with 2 columns: Position (Erster Bürgermeister, Oberbürgermeister, Stadtplanungsamt) and Date (13.02.08, 18.03.10, 29.03.10).

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen... Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am ...200... die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtteil (Heidelberg) nach Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberg) am ...200... ortsüblich bekannt gemacht.
OB-Referat

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtblatt (Heidelberg) am ...200... ortsüblich bekannt gemacht.
Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat hat am ...200... dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ...200... zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.
OB-Referat

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am ...200... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 4 GemO als Satzung und die Begründung beschlossen.
Stadtplanungsamt

Anzeige / Genehmigung
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweise, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden im Stadtblatt (Heidelberg) am ...200... ortsüblich bekannt gemacht.
Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweise, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden im Stadtblatt (Heidelberg) am ...200... ortsüblich bekannt gemacht.
Stadtplanungsamt

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 214 und Abs. 2 BauGB oder Mängel nach § 214 Abs. 3 BauGB gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht worden.
Stadtplanungsamt