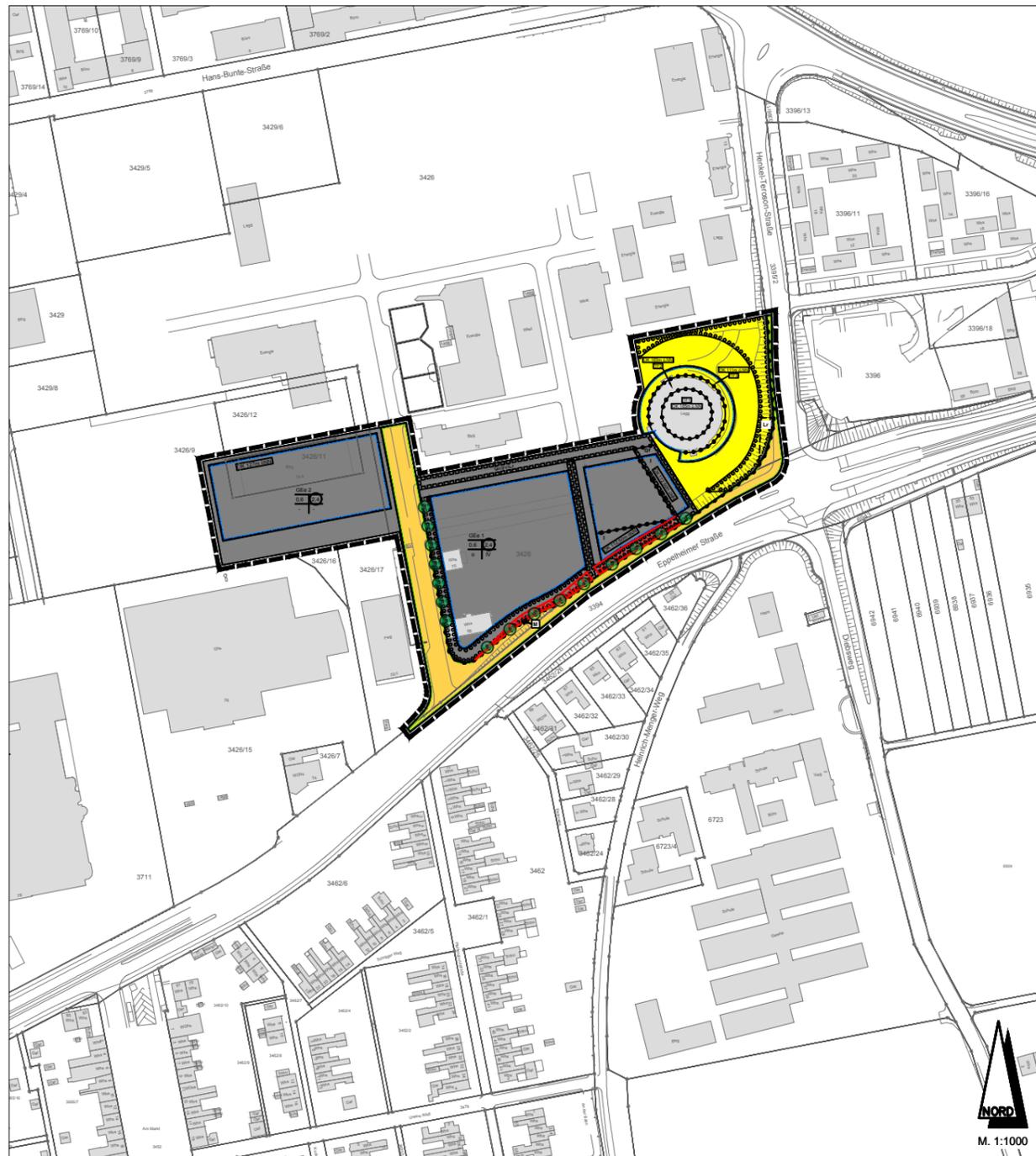


Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Pfaffengrund Stadtwerke-Gelände an der Eppelheimer Straße



- Gesetzliche Grundlagen**
 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2014), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubeschreibung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der kommunalverfassungsrechtlichen Vorschriften vom 26.10.2015 (GBl. S. 870)
- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
 1. **GEe**
 Gewerbegebiet (§ 9 BauGB)
 - Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 8 Abs. 1, § 16 BauGB)
 Grundflächenzahl: 0,6
 Geschossflächenzahl als Höchstmaß: 2,0
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: IV
 Höhe baulicher Anlagen, Oberkante m über NN: OK
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauGB)
 offene Bauweise: O
 Baugrenze: Baugrenze
 Mastlandort: M
 Baulinie: Baulinie
 - Verkehrsmittel**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. und Abs. 6 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen: Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie: Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Einfahrt und Ausfahrt: Bereich ohne Einfahrt und Ausfahrt
 - Flächen für Versorgungsanlagen**
 (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 zu pflanzender Baum: zu pflanzender Baum
 - 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)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen**
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
 Mit Gehrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
 Aufschüttung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Nr. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)
 Teilfläche: TF
- Nutzungsschablone**
 Art der baulichen Nutzung
 Grundflächenzahl (GRZ)
 Geschossflächenzahl (GFZ)
 Bauweise
 Zahl der Vollgeschosse
- M. 1:1000

- Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. §§ 4 (5) und 6) und 8 BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 - eingeschränktes Gewerbegebiet GEe**
 1.1 **Teilgebiet GEe1**
 1.1.1 Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Gewerbebetriebe aller Art, sofern diese das Wohnen (südlich angrenzend Allgemeines Wohngebiet Pfaffengrund) nicht wesentlich stören.
 1.1.2 Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe. Zulässig ist jedoch der Verkauf von Waren an Endverbraucher, sofern diese Waren auf dem Grundstück produziert werden, bzw. der Handel mit diesen Waren im Zusammenhang mit einer auf dem Grundstück ausgeübten Warenproduktion steht. Der Anteil der Fläche für Einzelhandel muss den Flächen zur Ausübung der gewerblichen (produzierenden) Tätigkeit oder Dienstleistung untergeordnet sein. Die Verkaufsfäche darf die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten.
 1.1.3 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig in welchen Waren der Energiebranche / Gebäudetechnik angeboten werden. Die Verkaufsfäche darf die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten.
 1.1.4 Unzulässig sind Tankstellen, Lagerhäuser und Lagerplätze, Bordelle, Vergnügungstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 1.1.5 Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur ausnahmsweise zulässig.
 1.2 **Teilgebiet GEe2**
 1.2.1 Zulässig ist ein Parkhaus mit bis zu 400 Stellplätzen.
 2. **Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. §§ 19 und 20 BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 2.1 Im Teilgebiet GEe1 sind über die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse andere Geschosse nur als Untergeschosse zulässig. Dachgeschosse (Stoffgeschosse) sind ausgeschlossen.
 2.2 Im Baufeld „Mastlandort“ ist die Errichtung eines bis zu 13 m hohen Masts für den Betrieb der Straßenbahn zulässig.
 3. **Versorgungsflächen**
 (§ 9 (1) Nr. 12 und Nr. 4 BauGB)
 3.1 Auf der als Versorgungsfläche festgesetzten Fläche sind die Errichtung eines Wärmespeichers und gastronomischer Nutzungen zulässig. Die überbaubare Fläche ist unterteilt in einzelne Teilflächen (TF). Innerhalb der TF 1 ist die Errichtung des Wärmespeichers und von Gastronomienbetrieben zulässig. Innerhalb der TF 2 ist die Errichtung der Treppenanlagen und Aufzüge, der Aussichtsterrassen und der unter den Örtlichen Bauvorschriften Gliederungsplan 3.1 näher bestimmten Außenhülle zulässig. Innerhalb der TF 3 ist die Errichtung eines Zugangsbereichs zulässig. Außerdem ist die Heranführung einer oberirdisch zu verlaufenden Fernwärmeleitung zulässig.
 3.2 Außerhalb der überbaubaren Fläche ist die Errichtung von Nebenanlagen wie z.B. von Pavillons oder einzelner Infoboxen zulässig.
 4. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
 (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
 4.1 Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts durch Planzeichen erfolgt zugunsten der angrenzenden Gewerbe- und zugunsten der Stadtwerke.
 4.2 Die Festsetzung eines Gehrechts durch Planzeichen erfolgt zugunsten der Allgemeinheit und der Stadtwerke.
 4.3 Die Festsetzung eines Leitungsrechts durch Planzeichen erfolgt zugunsten des Abwasserzweckverbands.
 5. **Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 5.1 Für Stellplatzanlagen wird festgesetzt: Je 5 Stellplätze ist ein großkröniger Baum der gleichen Art zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Zulässige Arten:
 - Catalpa bignonioides (Trompetenbaum),
 - Sophora japonica (Schmuckbaum),
 - Fraxinus excelsior (gemeine Esche),
 - Quercus robur (Stieleiche),
 - Quercus petraea (Traubeneiche)
 Qualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang.
 5.2 Die durch Planzeichen festgesetzten straßenbegleitend entlang der Eppelheimer Straße anzupflanzenden Einzelbäume sind als großkrönige Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Zulässige Arten: Platane (Platane), Qualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang.
 5.3 Die durch Planzeichen im Gebiet GEe1 festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind als mittelkrönige Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Zulässige Arten:
 - Ulmus hollandica x „Lobeli“ (Stadulme),
 - Acer campestre (Feldahorn),
 - Alnus x spathulata (Purpuralerle),
 - Fraxinus ornus (Bumelrose),
 - Ostrya carpinifolia (Hopfenleiche),
 - Sorbus aria (schwedische Mehlbeere)
 Qualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang.
 5.4 Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m² großer durchwurzelbarer Raum sicherzustellen und ein metallverarbeitender Betrieb. Bei diesem Standort sind Bodenbelastungen vorhanden, so dass zum Teil nur eine eingeschränkte Wiederverwertung des bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaußens möglich ist.
 5.5 Im Bereich des durch Planzeichen festgesetzten Flächenplanzgebots ist ein Wiesensaum mit einer einheimischen, standortgerechten, artreichen Gras- und Kräutermischung anzulegen.
 5.6 Flachdächer und flach geneigte Dächer sind entsprechend dem Handlungsfeldhand zur Dachbegrünung in Heidelberg „Heidelberg Dachgrün“ extensiv zu begrünen. Von diesem Leitfaden abweichend dürfen bis zu 75 % der Dachfläche durch Photovoltaikanlagen überdeckt werden. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Dachaufbauten, die technischen Zwecken oder der Belichtung dienen und Versäcker.
 5.7 Insbesondere die süd- und westexponierten Fassaden des im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe2 zulässigen Parkhauses sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Darüber hinaus sind auch lichterlose Fassaden von Gebäuden im GEe 1 zu begrünen.

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 6.1 Für Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampentypen, LED) und insektenfreundliche Lampengehäuse zu verwenden. Zum Schutz von Nahrungshabitaten (Vögel) ist die Beleuchtung auf ein der Sicherheit dienendes Mindestmaß zu reduzieren.
 6.2 Bauelemente mit Fallwirkung für Kleinsäuger, Amphibien Reptilien oder Vögel (z.B. Lichtschächte, Regenfallrohre) sind abzudecken.
 6.3 Befestigung von Verkehrsflächen mit geringem Verkehrsaufkommen sowie von Stellplätzen und Lagerflächen sind in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.
 6.4 Der Witterung ausgesetzte Teile der Gebäudehülle sollen möglichst nicht mit Oberflächen aus Blei, Zink oder Kupfer oder deren Legierungen ausgeführt werden.
 7. **Zum Schutz vor oder zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionskontingenzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
 7.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle A angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.
Tabelle A: Emissionskontingente L_{eq}

Teilflächen	tags	nachts
TF1	60	45
TF2	55	40
TF3	58	43

 7.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} um folgende Zusatzkontingente:
Tabelle B: Zusatzkontingente $L_{eq,add}$ für die Richtungssektoren

Richtungssektor	Anfang	Ende	tags	nachts
A	358	76	3	7
B	76	232	0	0
C	232	358	6	20

Tabelle C: Referenzpunkt

Referenzpunkt	
X	Y
Koordinaten	3474790,67 / 5474362,73

 7.3 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort i im Richtungssektor k $L_{eq,i}$ durch $L_{eq,k} + L_{eq,add}$ zu ersetzen ist.
 7.4 Für ausnahmsweise zulässige Betriebsinhaberwohnungen im Gebiet GEe2 sind an der Eppelheimer Straße zugewandten Fassadenseite passive Schallschutzmaßnahmen für Außenräume erforderlich.
 7.5 Bewegtes oder auf die benachbarte Wohnbebauung (Wohngebiet Pfaffengrund, Wohnanlage Henkel-Terosen-Straße) ausgerichtetes Licht, welches die Wohnnutzung beeinträchtigt, ist unzulässig. Eine nächtliche Beleuchtung des außenliegenden Treppenaufgangs zu den über dem Wärmespeicher angeordneten Aussichtsplattformen mit in Farb-übergängen wechseltender LED-Beleuchtung ist zulässig.
Hinweise
 Auf den Grundrücken Flst-Nr. 3426, 3426/9, 3426/11 und 3426/12 befinden sich ein Gaswerk und ein metallverarbeitender Betrieb. Bei diesem Standort sind Bodenbelastungen vorhanden, so dass zum Teil nur eine eingeschränkte Wiederverwertung des bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaußens möglich ist.
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen. Vor der Aufnahme von Baumaßnahmen eine Anfrage beim Kampfmittelräumdienst des Landes Baden-Württemberg zu stellen.
 Im Umfeld des alten Gaswerks sind verschiedene römische und frühmittelalterliche Befunde und Funde bekannt geworden. Hierbei handelt es sich um eine römische Siedlungsfläche sowie um merowingische Gräber, deren Ausdehnung bislang nicht bekannt ist. Aus diesem Grund ist die archäologische Denkmalfolge in jedem Fall vor Bodenarbeiten zu kontaktieren, um vor Ort die weitere Vorgehensweise abzuklären. Eine sachgerechte Freilegung und Bergung eventuell vorhandener Bodendenkmale muss auf jeden Fall gewährleistet sein.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das im Stadtentwicklungsplan (STEP), Seite 14, formulierte städtebauliche Ziel, die gesamte bauliche Umwelt in Heidelberg barrierefrei zu gestalten, umzusetzen.
 Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans durch die Festsetzungen des neuen ersetzt.

Örtliche Bauvorschriften
 (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW))

- Werbeanlagen**
 1.1 Innerhalb des gesamten Plangebiets ist sowohl auf öffentlichen wie auch auf privaten Flächen die Errichtung von Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen unzulässig.
 1.2 Eigenwerbung ist nur an der Stelle der Leistung zulässig.
 1.3 Auf öffentlicher und auf privater Verkehrsfläche ist die Errichtung einer Sammelwerbestand zulässig, sofern sie sich auf den Zweck des Ortsbildes im Gebiet ansässigen Unternehmen beschränkt.
- Farbgebung baulicher Anlagen**
 2.1 Die Fassaden von Verwaltungs- und Bürogebäuden, Hallenbauten und Werkstattgebäuden sind in gedeckelten Farben herzustellen. Weiße oder sehr helle Farböne sind nicht zugelassen. Bauwerkteile wie Eingänge, Fenster, Sonnenschutzvorrichtungen etc. können in kontrastierenden Farbönen von der Fassadenfarbe abgesetzt werden.
 3. **Äußere Hülle des Wärmespeichers**
 3.1 Die äußere Hülle des Wärmespeichers (äußere Hülle der Teilfläche TF2) ist als Seilnetzkonstruktion auszuführen.

BEBAUUNGSPLAN mit örtlichen Bauvorschriften
 Pfaffengrund 61.32.08.18.00
 Stadtwerke-Gelände an der Eppelheimer Straße
 Entwurf: Plan vom 16. November 2016
 Erster Bürgermeister: Oberbürgermeister: Stadtplanungsamt

Präambel
 Auf Grund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2582, 2017) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubeschreibung vom 27.07.2000 (GBl. S. 581, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 185), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den neubestehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Im Umfeld des alten Gaswerks sind verschiedene römische und frühmittelalterliche Befunde und Funde bekannt geworden. Hierbei handelt es sich um eine römische Siedlungsfläche sowie um merowingische Gräber, deren Ausdehnung bislang nicht bekannt ist. Aus diesem Grund ist die archäologische Denkmalfolge in jedem Fall vor Bodenarbeiten zu kontaktieren, um vor Ort die weitere Vorgehensweise abzuklären. Eine sachgerechte Freilegung und Bergung eventuell vorhandener Bodendenkmale muss auf jeden Fall gewährleistet sein.

Heidelberg

Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	Öffentliche Auslegung	Erneute Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Anzeige / Genehmigung	Inkrafttreten	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs
Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom ____201__)	Der Gemeinderat hat am 02.07.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 08.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Gemeinderat hat am 20.05.2010 dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.03.2010 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	Der Gemeinderat hat am ____201__ dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____201__ zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	Der Gemeinderat hat am ____201__ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 4 GemO als Satzung und die Begründung beschlossen.	Ausgefertigt: Heidelberg, den ____201__ Oberbürgermeister	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am ____201__ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am ____201__ in Kraft getreten. Heidelberg, den ____201__	Innerehalb 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 ____201__
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt