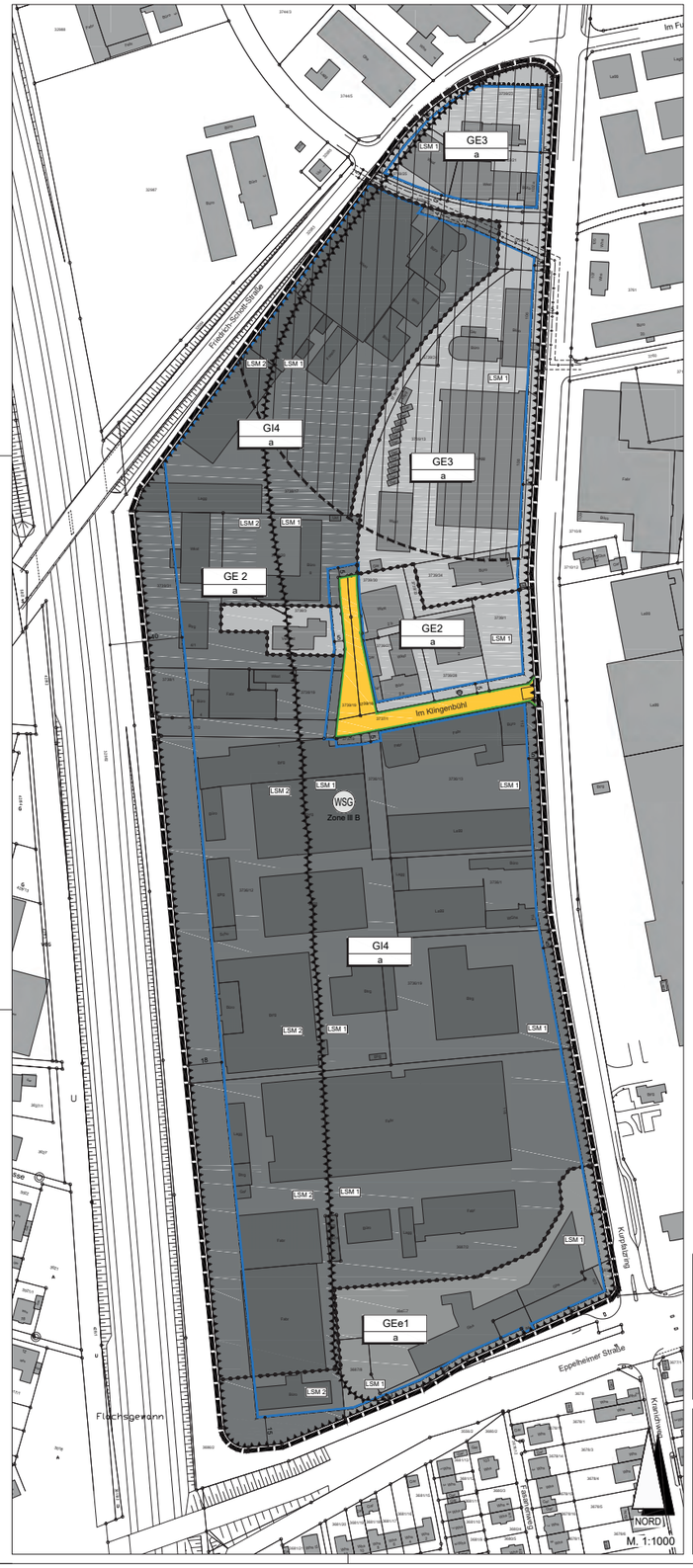
Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften

Pfaffengrund
Industrie- und Gewerbegebiet Kurpfalzring



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungs- rechtlichen 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. 358, ber. S. 416), geändert durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Baden-Württemberg vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (Planzv 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl.S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungs-dienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.12.2006 (GABl. S. 16), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 31.08.2013 (GABl. S. 342/343)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 104)

Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.11.2018 (GBl. S. 448)

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Umgrenzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LSM — Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen mit Bezeichnung

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

5. Kennzeichnungen

Flächen innerhalb des Konsultationsabstands zu einem Störfallbetrieb (Vgl. Hinweise in den textlichen Festsetzungen)

6. Nachrichtliche Übernahme

WSG Zone III B — Wasserschutzgebiet, Zone III B
Gebiet erstreckt sich über den Geltungsbereich hinaus

Fernwärmeversorgungsleitung, DN 700

7. Hinweise

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung / Bauweise

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiete

1.1.1 In den Gewerbegebieten sind gemäß § 8 Abs. 2 und § 1 Abs. 7 BauNVO allgemein zulässig

- in der Teilfläche GEe 1
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - sonstige Gewerbebetriebe sowie öffentliche Betriebe,
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - Tankstellen
  - Anlagen für sportliche Zwecke,

  sofern sie das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO „nicht wesentlich stören" und soweit sie nicht gemäß unten stehenden Festsetzungen nur ausnahmsweise zulässig oder unzulässig sind.
- in den Teilflächen GE 2
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - sonstige Gewerbebetriebe sowie öffentliche Betriebe,
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - Lagerhäuser, Lagerplätze
  - Tankstellen

  soweit sie nicht gemäß unten stehenden Festsetzungen nur ausnahmsweise zulässig oder unzulässig sind.
- in den Teilflächen GE 3
  - sonstige Gewerbebetriebe sowie öffentliche Betriebe,
  - Lagerhäuser, Lagerplätze
  - Tankstellen

  soweit sie nicht gemäß unten stehenden Festsetzungen nur ausnahmsweise zulässig oder unzulässig sind.

1.1.2 In den Gewerbegebieten können gemäß § 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden

- Einzelhandel, soweit er Bestandteil eines der allgemein zulässigen Vorhaben ist und es sich im Sinne eines Werksverkaufs um die Veräußerung standortproduzierter Erzeugnisse handelt. Ergänzende Randsortimente dürfen dabei auf bis zu 10% der Verkaufsfläche angeboten werden.
- Einzelhandel in Verbindung mit Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben (z. B. Installateure, Schlosser), sofern die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.
- Einzelhandel für Fahrzeuge jeglicher Art (Kfz, Motorräder, Fahrräder) einschließlich zugehörigem Zubehör.
- in der Teilfläche GE 3: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.1.3 In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig

- sonstiger Einzelhandel
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Wohnungen einschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke
- in der Teilfläche GE 3: Schank- und Speisewirtschaften
- in den Teilflächen GE 2 und GE 3: Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- sonstige Gewerbebetriebe, wenn deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Striptaesekokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
- Bordellbetriebe

Hinweis: *Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III b ergeben sich ergänzende Anforderungen an die Zulässigkeit gewerblicher Betriebe.*

1.2 Industriegebiete (GI)

1.2.1 In den Industriegebieten GI sind gemäß § 9 Abs. 2 und § 1 Abs. 7 BauNVO allgemein zulässig

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Tankstellen

soweit sie nicht gemäß untenstehenden Festsetzungen unzulässig sind.

1.2.2 In den Industriegebieten GI können gemäß § 9 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden

- Einzelhandel, soweit er Bestandteil eines der allgemein zulässigen Vorhaben ist und es sich im Sinne eines Werksverkaufs um die Veräußerung standortproduzierter Erzeugnisse handelt. Ergänzende Randsortimente dürfen dabei auf bis zu 10% der Verkaufsfläche angeboten werden.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie *Schank- und Speisewirtschaften*

1.2.3 In den Industriegebieten GI sind gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig

- sonstiger Einzelhandel
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Wohnungen einschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften
- Vergnügungsstätten,
- sonstige Gewerbebetriebe, wenn deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Striptaesekokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
- Bordellbetriebe

2. Bauweise (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge, definiert.

3. Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

3.1 Oberirdische Garagen und Nebengebäude im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2 Stellplätze und Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie zu öffentlichen Straßen durch Heckenpflanzungen abgegrenzt werden.

4. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Kfz-Stellplätze sind nur über die Betriebszu- bzw. abfahrt zu erschließen. Direkte Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück sind nicht zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Dachflächen von Büro- und Verwaltungsgebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, sind vollständig - mit Ausnahme von Technikaufbauten und Dachüberständen - extensiv entsprechend dem „Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg" zu begrünen. Gleichzeitig sind mindestens 40% bis maximal 50 % der Dachflächen durch aufgeständerte Solaranlagen für die Strom- oder Wärmeerzeugung aus Solarenergie zu nutzen.

5.2 Flächige Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

5.3 PKW-Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit dem nicht Belange des Bodenschutzes entgegenstehen.

5.4 Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich nach oben abgeschirmte warm-weiße LED-Leuchtmittel zulässig.

6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von Unterrichtsräumen, Büroräumen und jeweils ähnliche schutzbedürftigen Räumen

- innerhalb der in der Planzeichnung mit LSM 1 bezeichneten Flächen mindestens entsprechend den Anforderungen der dem Lärmpegelbereich IV in der Tabelle in Festsetzung 6.2 zugeordneten Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109-1: 2018-01
- innerhalb der in der Planzeichnung mit LSM 2 bezeichneten Flächen mindestens entsprechend den Anforderungen der dem Lärmpegelbereich V in der Tabelle in Festsetzung 6.2 zugeordneten Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109-1: 2018-01

auszubilden.

6.2 Den in Festsetzung 6.1 genannten Lärmpegelbereichen wird als Schallschutzmaßnahme folgendes erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile zugeordnet:

Lärmpegel-bereiche gemäß DIN 4109-1: 2018-01	Maßgeblicher Außenlärm-pegel	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außen-bauteile (erf $R'_{w,ges}$ in dB) nach DIN 4109-1: 2018-01	
		Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]	[dB]
LPB IV	bis 55	30	-
LPB V	56 bis 60	30	30

* An Außenbauteile von Räume, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

6.1 Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 (DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Januar 2018) nachzuweisen.

6.2 Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen -geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 reduziert werden.

7. Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Für Stellplatzflächen mit mehr als 5 zusammenhängenden Stellplätzen ist je 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger gebietsheimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20 - 25 cm Stammumfang, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m² großer durchwurzelbarer Raum herzustellen.

7.2 Mindestens 5 % der Flächen der privaten Baugrundstücke sind mit natürlichem Oberboden anzulegen und mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen oder als Rasenflächen, Wiesenflächen, Blühbrachen oder nicht genutzte Ruderalflächen anzulegen.

7.3 Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum entsprechend den in Festsetzung 7.1 definierten Anforderungen zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bäume, die aufgrund der Festsetzungen 7.1 gepflanzt werden, können auf diese Verpflichtung angerechnet werden.

7.4 Bei Gebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, sind großflächige, nicht durch Wandöffnungen gegliederte Fassaden mit mehr als 40 m² Wandfläche - soweit sie nicht grenzständig sind - dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen.

7.5 Soweit Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg fallen, beseitigt werden müssen, ist im unmittelbaren Umfeld des zu rodenden Baumes eine Ersatzpflanzung entsprechend den Anforderungen von Festsetzung 7.1 vorzunehmen.

B. Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Anforderungen an Werbeanlagen und an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 1-3 LBO Baden-Württemberg)

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg)

1.1 Bei Flachdachgebäuden ist eine Überschreitung der tatsächlichen Attikahöhen durch Anlagen für die solare Energiegewinnung um maximal 1 m sowie durch untergeordnete Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen sowie Revisionszugängen um maximal 2,50 m zulässig. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Schornsteine und Kamine.

1.2 Zu den zu öffentlichen Flächen orientierten Trauf- und Attikakanten ist mit Dachaufbauten, maschinentechnischen Anlagen und mit Anlagen für die solare Energienutzung ein Mindestabstand entsprechend ihrer Höhe über der Trauf- bzw. Attikakante, mindestens jedoch von 1 m, einzuhalten.

1.3 Maschinentechnische Anlagen sind einzuhausen.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg)

2.1 In den Gewerbe- und Industriegebieten sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben
- Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. Attika eines Gebäudes
- Booster.

2.2 Die maximal zulässige Höhe von freistehenden Werbeanlagen (Pylone, Werbetafeln), die auf dem natürlichen Gelände errichtet werden, ist auf 3 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Bezugspunkt ist die nächstgelegene Oberkante einer angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Eppelheimer Straße, Kurpfalzring, Straße „Im Klingenbuhl" bzw. Friedrich-Schott-Straße), gemessen an der Grundstücksgrenze. Für Fahnen ist die maximal zulässige Höhe auf 8 m erhöht.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)

Zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Lagerplätze unzulässig.

C. HINWEISE

Einfacher Bebauungsplan

Beim Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Kurpfalzring" handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Bauverbotszone / Baubeschränkungszone

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Metern zu Bundesautobahnen nicht errichtet werden.

Bis zu einer Entfernung von bis zu 100 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebiets zugunsten des Trinkwasserversorgers MVV Energie AG zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Mannheim-Rheinau". Aus der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet vom 7. Januar 2014 ergeben sich insbesondere ergänzende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen, Anforderungen an die Dichtigkeit von Kanalleitungen und die Versickerung von Niederschlagswasser.

Denkmalschutz

Die Untere Denkmalschutzbehörde Archäologie (Amt 42) bei der Stadtverwaltung Heidelberg ist über den Beginn des Erdaushubs mindestens 10 Werktage vorher zu informieren.

Störfallbetrieb

Im näheren Umfeld des Planungsgebiets befindet sich ein Gewerbebetrieb, der der Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) unterliegt.

Teile des Planungsgebiets liegen innerhalb des vom Regierungspräsidium Karlsruhe als für die Störfall-Verordnung und Störfallbetriebe zuständige Fachbehörde festgelegten "Konsultationsabstands". Bei allen baurechtlichen Verfahren innerhalb des in der Planzeichnung zum Bebauungsplan eingetragenen "Konsultationsabstands" ist das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, zu beteiligen.

Artenschutz

Bei der Realisierung baulicher Anlagen oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.B. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Werden besonders geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen geschützter Tierarten kontrolliert werden. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer "ökologischen Baubegleitung" betreut werden.

Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung (z. B. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen) beim Umweltamt der Stadt Heidelberg einzuholen. Diese steht auch für Fragen zur Verfügung.

Glasflächen von Gebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, sind zur Vermeidung von Vogelschlag als Vogelschutzglas auszubilden. Als Schutzmaßnahme ist Glas mit einem Außenreflexionsgrad von mindestens 12 % zu verwenden. Für einen wirkungsvollen Vogelschutz wird empfohlen, weitere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz umzusetzen.

Für die Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten z.B. durch Baumfällungen und Abriss von Gebäuden müssen im Vorgriff von Baumaßnahmen neue Ersatzlebensräume im Geltungsbereich des Bebauungsplans geschaffen werden. Bei Neu- oder Umbauten sollte in die Mauern und Fassaden von Neubauten und Bestandsgebäuden der Einbau von Niststeinen und Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrütern vorgesehen werden.

Masterplan 100% Klimaschutz

Für bauliche Projekte wird empfohlen, nachhaltige Energiestandards wie z.B. Passivhausstandard umzusetzen und insbesondere den Einsatz Erneuerbarer Energien zu berücksichtigen. Im Sinne der Ziele des Heidelberger Masterplans 100% Klimaschutz sind somit neben den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung weitere Energieeffizienzmaßnahmen zu prüfen.

Baugrund

Der oberflächennahe Baugrund im Planbereich wird durch junge Neckar-Talfüllung, die örtlich von anthropogenen Aufschüttungen unbekannter Mächtigkeit überdeckt ist, gebildet. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein, zum Grundwasserflurabstand liegen keine konkreten Daten vor. Bei etwaigen technischen Fragen im Zuge der weiteren Planung wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Planungsbüro empfohlen.

Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien

Die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerischer Nachweis" sowie die DIN 45691:2012-12 „Geräuschkontingentierung" können beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Heidelberg eingesehen werden.

Übersichtsplan — M

B E B A U U N G S P L A N
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Nr. B-Plan

Pfaffengrund — 61.32.08.19.00

Industrie- und Gewerbegebiet Kurpfalzring

Entwurf zur Offenlage — Plan vom 12.09.2019

Erster Bürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt

Präambel

Auf Grund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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. 358, ber. S. 416), geändert durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S.581, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Heidelberg

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand vom __.__.201_).

Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 16.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

OB-Referat

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2017 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Stadtplanungsamt

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Nach Bekanntmachung am 08.05.2019 im "stadtblatt" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.05.2019 bis 14.06.2019 durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am 04.06.2019 statt.

Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat am ____.201_ dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift / -en sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom ____.201_, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

OB-Referat

Der Entwurf des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschrift / -en, die Begründung mit Umweltbericht sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am ____.201_ im "stadtblatt" in der Zeit vom ____.201_ bis ____.201_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadtplanungsamt

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am ____.201_ den Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en als Satzung sowie die Begründung gemäß §§ 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen.

Oberbürgermeister

Anzeige / Genehmigung

Ausgefertigt:
Heidelberg, den __.__.201_

Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en eingesehen werden können, wurden am ____.201_ im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / - en sind damit am __.__.201_ in Kraft getreten.

Stadtplanungsamt

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs

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 wurden innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift / - en gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.

Stadtplanungsamt