

Pfaffengrund

Stadtwerke-Gelände an der Eppelheimer Straße

1.6 Verarbeitung: die unmittelbar am Gebäude befindlich sind, dürfen die Oberfläche des jeweiligen Bauwerks an welchem sie befestigt sind, nicht übermessen.

1.7 Auf öffentlichen Straßenverkehrsteilen ist die Errichtung in einer Summe von höchstens 1,2 m zulässig, sofern sie sich auf den Zwickelknotenpunkt zu einer Reihe mit einer Breite von maximal 1,2 m zwischen den im Gebäude angesiedelten Unternehmen befindet. Zulässig ist nur eine abwechselnde Anordnung der Türe und nach dem Ende der Seite eines oder mehrerer Türen ein Abstand von 1,2 m zwischen der Zulässigkeit und dem Schild oder anderen Systemen, die auf die Ablenkung hin hinweisen in möglichster Farbgebung.

2. Einbaubedingungen für Außenanlagen

Die Fassaden von Verwaltungs- und Bürgergebäuden, Hafenbauten und Werkstättengebäuden sind lediglich Farben herzustellen. Weisse oder hellblaue Farbtöne sind nicht zugelassen. Bauwerke sowie Engländer, Fenster, Sonnenbeschleuniger etc. können in kontrastierenden Farbtönen von den Fassadelementen abgesetzt werden.

3. Außenküche des Wärmeabstoffsatzes:

Die äußere Hülle des Wärmeabstoffsatzes (äußere Hülle der Teilfläche Tf2) ist als Sollnetzkonkav-

zu gestalten. Die äußere Hülle ist aus Metall auszuführen. Ihre Höhe ist auf maximal 1,20 m über Gelände begrenzt.

4. Zulässig:

Einfriedungen entlang der Eppelheimer Straße oder Geländer zum Zweck der Absturzsicherung sind aus Metall auszuführen. Ihre Höhe ist auf maximal 1,20 m über Gelände begrenzt.

TEILII. GRUNDLAGEN

mit Inhaberrecht dieses Bebauungsplanausplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtsähnlichen Vorschriften im Geltungsbereich eines Baurechtsverordnungs- und Bauaufsichtsverordnungs (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2017 (BGBl. I S. 3834) bzw. der Baurechtsverordnung (BankVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.03.2010 (BGBl. I S. 3118-2013) in Geltung, soweit diese Vorschriften nicht durch Artikel 3 der Gesetzesverordnung vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 1612) abweichen. Derartige Abweichungen sind durch Artikel 3 der Gesetzesverordnung vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 1027), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Landesbaubehördenverordnung Baden-Württemberg (LBWo) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.02.2017 (BGBl. I S. 99, 103) zu berücksichtigen. Derartige Abweichungen sind durch Artikel 31 der Verordnung vom 23.02.2017 (BGBl. I S. 16), zuletzt geändert durch die Verordnung der Kompetenzbehörde für Bauaufsicht und Raumplanung über die Aufgaben des Kompetenzbeauftragten (WoKo) vom 21.12.2017 (BGBl. I S. 3834) zu berücksichtigen. Derartige Abweichungen sind durch Artikel 3 der Gesetzesverordnung vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 1612) abweichen. Derartige Abweichungen sind durch Artikel 3 der Gesetzesverordnung vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 1027), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Landesbaubehördenverordnung Baden-Württemberg (LBWo) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.02.2017 (BGBl. I S. 99, 103) zu berücksichtigen.

A. Planung rechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - (§ 8 BauNVO) ergänzteres Gewerbegebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - (§ 10 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 19 und 20 BauNVO)
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)
 - (§ 16 BauNVO)
4. Verkehrsverbindlichkeit (§ 9 Nr. 12 und Nr. 4 BauGB)
 - (§ 12 Nr. 21 BauGB)
5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - (§ 12 Nr. 21 BauGB)
6. Anordnungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Baugrenze (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 - Ziel der Verwendung als Hochmauer (§ 16 BauNVO)
 - Maßstab
 - Höhe baulicher Anlagen, Orientierung über NN
 - OK
 - O
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaftsverschönerung von Flächen zur artgerechten Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Flächen für Verwendung als Hochmauer (§ 16 BauNVO)
8. Sonstige Pflanzenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsräumen zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
 - Aufschaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Grenz der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Abgrenzung von Flächen zur artgerechten Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - zu plazierender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
 - Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zur artgerechten Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 9. Sonstige Pflanzenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsräumen zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
 - Aufschaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Grenz der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Abgrenzung von Flächen zur artgerechten Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - zu plazierender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
 - Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zur artgerechten Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 10. Teileiche

TEILII. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 14, 15 und 6 BauNVO)
2. Einbaueinheiten Gewerbegebiet (GEe)
 - 1.1 Teilgebiet GEe 1
 - 1.1.1 Zeilung nach Gewerbs-, Büro- und Verwaltungsbetriebe und Gewerbebetriebe aller Art, sowohl als das Wohnen (publicis) als auch als Pflege und nicht wohnlich stehen.
 - 1.1.2 Urkunden- und Einzelhandelsbetriebe, Zulässig ist jedoch der Verkauf von Waren an Einzelhändler, sofern diese Waren auf dem Grundstück produziert werden, bzw. der Handel mit den Waren im Rahmen einer Verteilung, welche auf dem Grundstück ausgetragene Warenaufbereitung, Herstellung, Montage, Verarbeitung, Verpackung, Vermarktung, Vertrieb, Verkauf und Dienstleistung umfasst. Die Verkaufsfäche darf die Grenze der Einzelhandelsfläche nicht überschreiten.
 - 1.1.3 Ausnahmesweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der Grenze der Einzelhandelsfläche nicht entsprechen.
 - 1.1.4 Unzulässig sind Tankstellen, Lagerhäuser und Lagerplätze, Bordelle, Vergnügungsgäststätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - 1.1.5 Für Aufsichts- und Beobachtungspersonen bzw. für Betriebsleiter und Betriebsleiter ist ausfrärmittweise eine Erweiterung der Einzelhandelsfläche zur Großteilfläche erforderlich.
 - 1.2 Teilgebiet GEe 2
 - Zulässig ist ein Parkhaus mit bis zu 400 Stellplätzen oder eine ebenerdige Stellplatzanlage mit bis zu 150 Stellplätzen.

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

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - (§ 10 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 19 und 20 BauNVO)
2. Im Teilgebiet GEe 1 und über die Zahl der festgestellten Vollgeschosse andere Geschosse nur als Untergeschosse zulässig, Durchgangsgeschoss (Satteldachgeschoss) sind ausgeschlossen.
3. Im Teilgebiet GEe 1 ist die Errichtung eines bis zu 13 m hohen Mastas für den Betrieb der Straßenbahn zulässig.

3. Verkehrsverbindlichkeit (§ 9 Nr. 12 und Nr. 4 BauGB)

1. Auf der Venngasse/gleitfläche festgesetzte Flächen sind die Errichtung einer Wärmedämmung und gastronomische Nutzung zulässig. Die überbaute Fläche ist entweder in einzelne Teilflächen unterteilt, die auf der Venngasse/gleitfläche errichtet werden, oder durch einen Übergang zu einem anderen Bereich, der nicht auf der Venngasse/gleitfläche errichtet wird. Der Übergang muss eine Breite von mindestens 3,00 m aufweisen.
2. Im Teilgebiet GEe 1 ist die Errichtung eines bis zu 13 m hohen Mastas für den Betrieb der Straßenbahn zulässig. Innenfläche der Mastas ist der Durchgangsgeschoss (Satteldachgeschoss).
3. Aufweitung der überbaute Fläche ist der Errichtung von Einzelhandelsflächen zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsräume (§ 9 Nr. 12 und Nr. 4 BauGB)

1. Auf der Venngasse/gleitfläche festgesetzte Flächen sind die Errichtung einer Wärmedämmung und gastronomische Nutzung zulässig. Die überbaute Fläche ist entweder in einzelne Teilflächen unterteilt, die auf der Venngasse/gleitfläche errichtet werden, oder durch einen Übergang zu einem anderen Bereich, der nicht auf der Venngasse/gleitfläche errichtet wird. Der Übergang muss eine Breite von mindestens 3,00 m aufweisen.
2. Im Teilgebiet GEe 1 ist die Errichtung eines bis zu 13 m hohen Mastas für den Betrieb der Straßenbahn zulässig. Innenfläche der Mastas ist der Durchgangsgeschoss (Satteldachgeschoss).
3. Aufweitung der überbaute Fläche ist der Errichtung von Einzelhandelsflächen zulässig.

5. Befindendes für das Anbringen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Für Sitzplatzanlagen wird festgesetzt: Je 1 Sitzplatz ist ein großräumiges Baum der gleichen Art zu plantzen, dualeinst zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Zulässige Arten:
 - Carya laciniosa (Schneidebaum);
 - Quercus robur (Stieleiche);
 - Quercus petraea (Tanneiche)
2. Aufweitung der überbaute Fläche ist der Errichtung von Einzelhandelsflächen zulässig.

6. Anordnungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Die durch Pflanzanlagen festgesetzten stützendeigenschaften entlang der Eppelheimer Straße anzubringen sind grünländige Bäume zu pflanzen, dualeinst zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Zulässige Arten:
 - Ulmus laevis 'Laciniata' (Spindelbaum);
 - Acer campestre (Feldahorn);
 - Acer spicatum (Purpurahorn);
 - Fraxinus ornus (Bünnenscheide);
 - Ostrya carpinifolia (Hofepenbech);
 - Sorbus aria (Schwedische Mehlbeere)
2. Aufweitung der überbaute Fläche ist der Errichtung von Einzelhandelsflächen zulässig.

7. Gehweg, Pflasterung und Mauerwerk (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Die durch Pflanzanlagen festgesetzten stützendeigenschaften entlang der Eppelheimer Straße anzubringen sind grünländige Bäume zu pflanzen, dualeinst zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Zulässige Arten:
 - Ulmus laevis 'Laciniata' (Spindelbaum);
 - Acer campestre (Feldahorn);
 - Acer spicatum (Purpurahorn);
 - Fraxinus ornus (Bünnenscheide);
 - Ostrya carpinifolia (Hofepenbech);
 - Sorbus aria (Schwedische Mehlbeere)
2. Aufweitung der überbaute Fläche ist der Errichtung von Einzelhandelsflächen zulässig.

8. Einbaubedingungen für Außenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1. Die Errichtung von Außenanlagen ist auf die Fassaden der Gebäude beschränkt, die im Geltungsbereich des Baurechtsverordnungs- und Bauaufsichtsverordnungs (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2017 (BGBl. I S. 3834) bzw. der Baurechtsverordnung (BankVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.03.2010 (BGBl. I S. 3118-2013) in Geltung, soweit diese Vorschriften nicht durch Artikel 3 der Gesetzesverordnung vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 1612) abweichen. Derartige Abweichungen sind durch Artikel 3 der Gesetzesverordnung vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 1027), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Landesbaubehördenverordnung Baden-Württemberg (LBWo) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.02.2017 (BGBl. I S. 99, 103) zu berücksichtigen. Derartige Abweichungen sind durch Artikel 3 der Gesetzesverordnung vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 1612) abweichen. Derartige Abweichungen sind durch Artikel 3 der Gesetzesverordnung vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 1027), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Landesbaubehördenverordnung Baden-Württemberg (LBWo) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.02.2017 (BGBl. I S. 99, 103) zu berücksichtigen.
2. Aufweitung der überbaute Fläche ist der Errichtung von Einzelhandelsflächen zulässig.

9. Anordnungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Die durch Pflanzanlagen festgesetzten stützendeigenschaften entlang der Eppelheimer Straße anzubringen sind grünländige Bäume zu pflanzen, dualeinst zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Zulässige Arten:
 - Ulmus laevis 'Laciniata' (Spindelbaum);
 - Acer campestre (Feldahorn);
 - Acer spicatum (Purpurahorn);
 - Fraxinus ornus (Bünnenscheide);
 - Ostrya carpinifolia (Hofepenbech);
 - Sorbus aria (Schwedische Mehlbeere)
2. Aufweitung der überbaute Fläche ist der Errichtung von Einzelhandelsflächen zulässig.

10. Gehweg, Pflasterung und Mauerwerk (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Die durch Pflanzanlagen festgesetzten stützendeigenschaften entlang der Eppelheimer Straße anzubringen sind grünländige Bäume zu pflanzen, dualeinst zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Zulässige Arten:
 - Ulmus laevis 'Laciniata' (Spindelbaum);
 - Acer campestre (Feldahorn);
 - Acer spicatum (Purpurahorn);
 - Fraxinus ornus (Bünnenscheide);
 - Ostrya carpinifolia (Hofepenbech);
 - Sorbus aria (Schwedische Mehlbeere)
2. Aufweitung der überbaute Fläche ist der Errichtung von Einzelhandelsflächen zulässig.

11. Gehweg, Pflasterung und Mauerwerk (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Die durch Pflanzanlagen festgesetzten stützendeigenschaften entlang der Eppelheimer Straße anzubringen sind grünländige Bäume zu pflanzen, dualeinst zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Zulässige Arten:
 - Ulmus laevis 'Laciniata' (Spindelbaum);
 - Acer campestre (Feldahorn);
 - Acer spicatum (Purpurahorn);
 - Fraxinus ornus (Bünnenscheide);
 - Ostrya carpinifolia (Hofepenbech);
 - Sorbus aria (Schwedische Mehlbeere)
2. Aufweitung der überbaute Fläche ist der Errichtung von Einzelhandelsflächen zulässig.

12. Gehweg, Pflasterung und Mauerwerk (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Die durch Pflanzanlagen festgesetzten stützendeigenschaften entlang der Eppelheimer Straße anzubringen sind grünländige Bäume zu pflanzen, dualeinst zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Zulässige Arten:
 - Ulmus laevis 'Laciniata' (Spindelbaum);
 - Acer campestre (Feldahorn);
 - Acer spicatum (Purpurahorn);
 - Fraxinus ornus (Bünnenscheide);
 - Ostrya carpinifolia (Hofepenbech);
 - Sorbus aria (Schwedische Mehlbeere)
2. Aufweitung der überbaute Fläche ist der Errichtung von Einzelhandelsflächen zulässig.

13. Gehweg, Pflasterung und Mauerwerk (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Die durch Pflanzanlagen festgesetzten stützendeigenschaften entlang der Eppelheimer Straße anzubringen sind grünländige Bäume zu pflanzen, dualeinst zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Zulässige Arten:
 - Ulmus laevis 'Laciniata' (Spindelbaum);
 - Acer campestre (Feldahorn);
 - Acer spicatum (Purpurahorn);
 - Fraxinus ornus (Bünnenscheide);
 - Ostrya carpinifolia (Hofepenbech);
 - Sorbus aria (Schwedische Mehlbeere)
2. Aufweitung der überbaute Fläche ist der Errichtung von Einzelhandelsflächen zulässig.

TEILII. EMISSIONSKONTROLLGEGEHNISSE

Tabelle A: Emissionskontrollgesehnte Lc-e

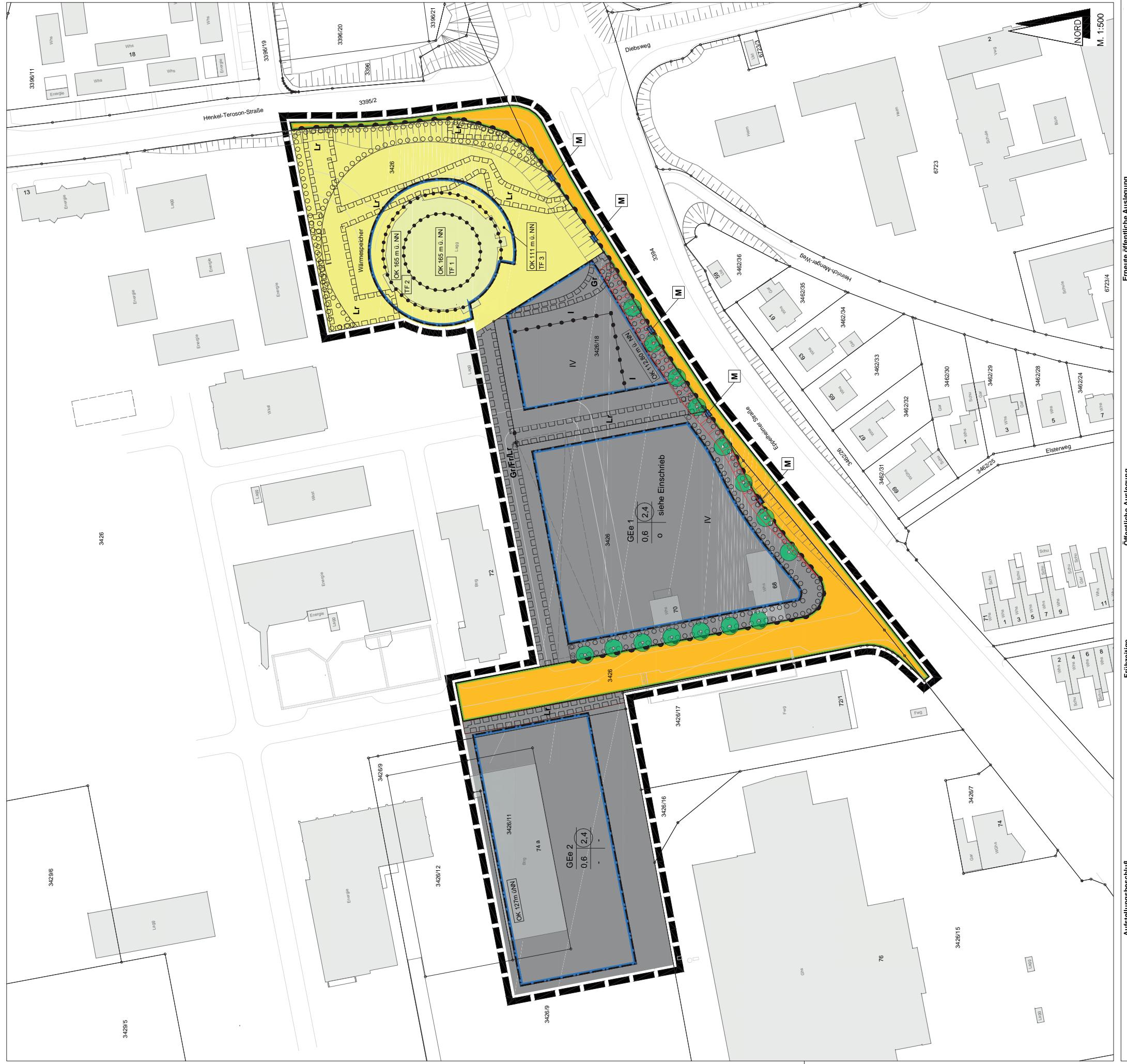
Lc-e um folgende Zusätzliche Lc-e:

Tabelle B: Zusätzliche Lc-e für die Richtungssäulen

Lc-e um folgende Zusätzliche Lc-e:

Tabelle C: Referenzpunkt

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften



Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung mit Umweltbericht sowie vorliegende umweltbezogene Steuermaßnahmen und Gutachten haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach üblicher Bekanntmachung im Stadtblatt Heideberger Amtsangelegen am 08.03.2017 in der Zeit vom 16.03.2017 bis 18.04.2017 erneut öffentlich ausliegen.

Stadtplanungsamt

OB-Referat

Einerzeitige öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat hat am 16.02.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.11.2016 zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

Stadtplanungsamt

OB-Referat

Öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat hat am 16.02.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.11.2016 zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

Stadtplanungsamt

OB-Referat

Öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat hat am 20.05.2010 dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.2010 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

Stadtplanungsamt

OB-Referat

Frühzeitige Öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat hat am 20.05.2010 dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.2010 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

Stadtplanungsamt

OB-Referat

Aufstellungsgeschluss
Der Gemeinderat hat am 02.07.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Stadtplanungsamt

OB-Referat

Der Aufstellungsgeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtblatt (Heideberger Amtsangelegen) am 03.02.2010 und die französischen Öffentlichkeitsbeitügung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch vom 11.02.2010 bis 10.03.2010 durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am 25.02.2010 statt.

Stadtplanungsamt

OB-Referat

Die im Geplantebereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Legentialschaftskataster überein. (Stand vom 19.03.2018)

Vermessungsamt

OB-Referat