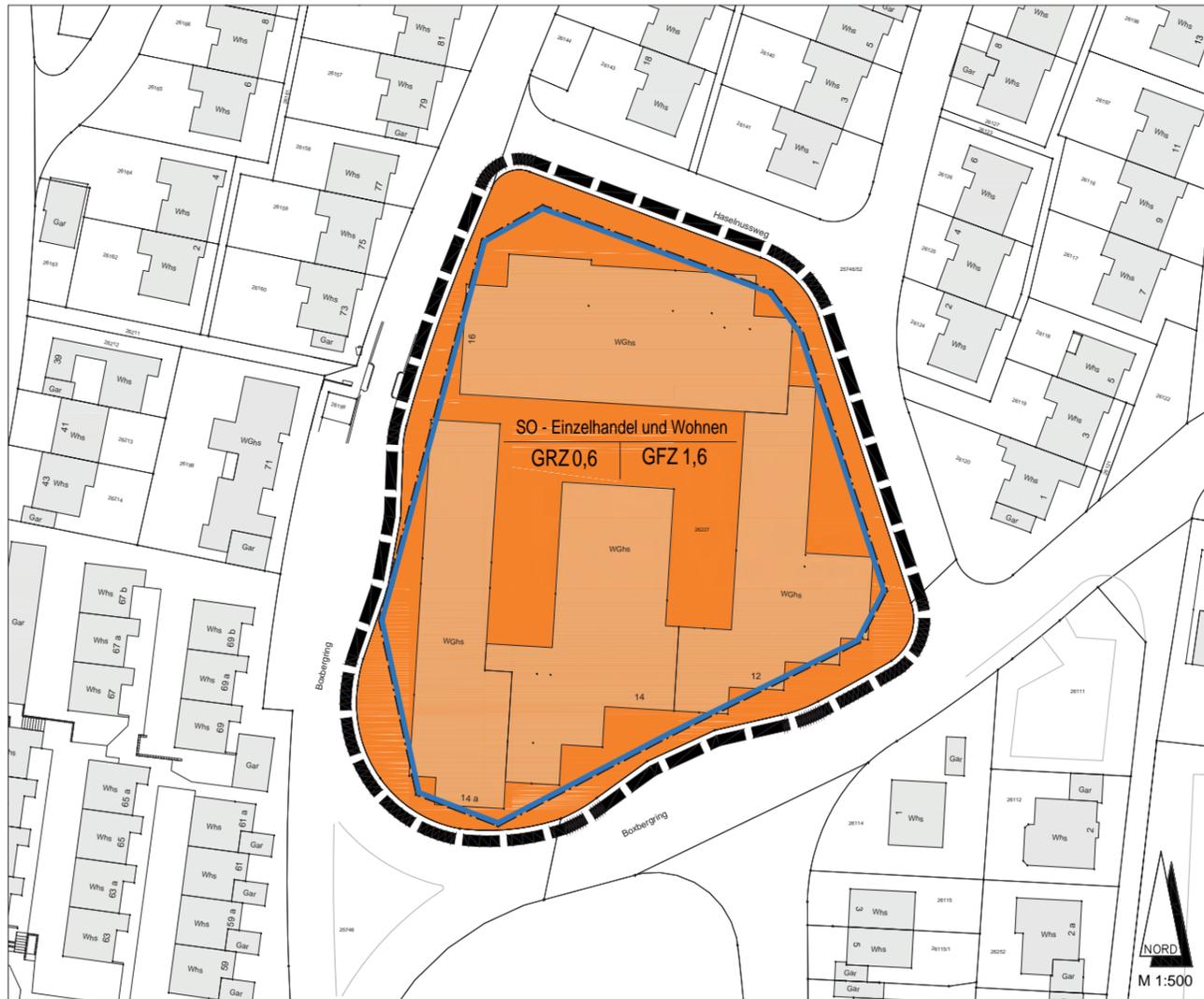


Bebauungsplan

Boxberg Zentrum am Boxberggring



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. 358, ber. S. 416), geändert durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Baden-Württemberg vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planzeichnverordnung 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 Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.12.2006 (GBl. S. 16), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 31.08.2013 (GBl. 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 (LpIG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.11.2016 (GBl. S. 446)

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
 - Sonstige Sondergebiete - Einzelhandel und Wohnen (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,6 Grundflächenzahl
 - GFZ 1,6 Geschossflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)
 - Sondergebiet – Einzelhandel und Wohnen
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für den Verkauf von zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevanten Sortimenten sowie von Dienstleistungen, Schank- und Speisewirtschaften, die das Wohnen nicht wesentlich stören, nicht-störende Handwerks- und Gewerbebetrieben, und von Wohnungen.
 - Im Erdgeschoss sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Öffentliche Einrichtungen wie Post, Polizei und Bücherei
 - Bankinstitute
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Nicht-störende Handwerks- und Gewerbebetriebe mit kundennahen Dienstleistungen
 - Bildungs- und Wissenschaftseinrichtungen
 - Räume für freiberufliche Leistungen (Heilberufe, rechts-, steuer- und wirtschaftsberatende Berufe, naturwissenschaftlich-technische Berufe, sprach- und informationsvermittelnde Berufe)
 - Räume für Kultur- und Kreativwirtschaft
 - Ab dem 1. OG bzw. oberhalb der TG ist ausschließlich folgende Nutzung zulässig:
 - Wohnen

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag festgesetzt und wird bestimmt durch die Festsetzungen zur

 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Geschossflächenzahl (GFZ)

- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Gemäß Planeintrag ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.
 - Die überbaubare Fläche ist der Planzeichnung durch eine Baugrenze festgesetzt.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Nicht überdachte Fahrradstellplätze sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Stell- und Parkplätze sowie Zuwegungen, die nicht mit Tiefgaragen unterbaut sind, sind mit versickerungsfähiger Oberfläche (z.B. Drainagepfaster, Fugenpfaster) herzustellen.
 - Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
 - Bei der Beleuchtung von Wegen und Gebäuden sind nur Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen zu verwenden, d.h. es sind LED-Leuchten mit berisinterfarbener (ca. 2000 Kelvin) bis warm-weißer (3.000 Kelvin) Lichtfarbe zu verwenden (z.B. „PC amber“-LED). Die Leuchtmittel müssen zum Schutz von Insekten voll-abgeschirmt sein und dürfen nur nach unten unterhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio = 0%).

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

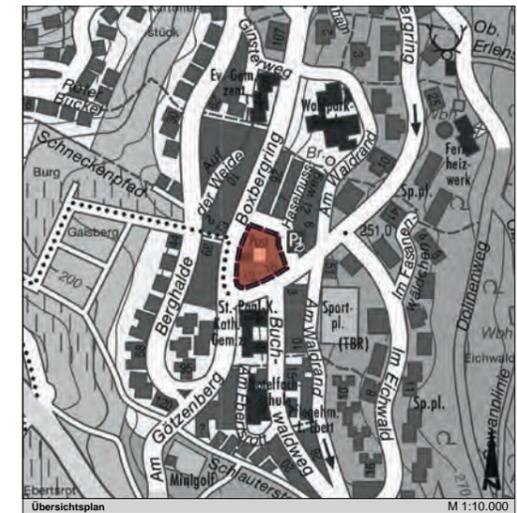
- Für Stellplatzflächen mit mehr als 5 zusammenhängenden Stellplätzen ist je 5 Stellplätze mindestens ein größerer gebietsheimischer Laubbau in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20 - 25 cm Stammumfang, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m² großer durchwurzelbarer Raum herzustellen.
- Soweit Bäume, die unter die Baumchutzsatzung der Stadt Heidelberg fallen, beseitigt werden müssen, ist im unmittelbaren Umfeld des zu räumenden Baumes eine Ersatzpflanzung entsprechend den Anforderungen von Festsetzung 6.1 vorzunehmen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg)
 - Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Als Ort der Leistung gilt der Gebäudeteil, in dem die gewerbliche Leistung angeboten wird.
 - Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoss oder Brüstungsbereich des 1. OG an der Fassade angebracht werden.
 - Um eine Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden, ist pro Betrieb nur eine Werbeanlage zulässig.
 - Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen, und Pylonen, schräge und kurzzeitig wechselnde Lichterleiste, Bänder (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende und bewegliche Schrift- oder Bildwechsel sowie „Light-Boards“, Videowände, Fahnen, belebte Fenster oder Fassaden sind ausgeschlossen.
 - Ausgenommen von Punkt 1.1 ist jeweils ein Hinweisschild pro Eingang in den Innenhof sowie ein Hinweisschild am südwestlichen Grundstückstrand (Ecke Boxberggring / Am Götzenberg) zulässig. Diese Hinweisschilder sind nach den Kriterien von Punkt 1.4 einheitlich zu gestalten und bis zu einer Größe von 2 m² zulässig.
- Gestaltung der unbebauten Flächen und Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)
 - Die nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen als Grünflächen herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Dies betrifft auch die durch Tiefgaragen unterbauten Flächen.
 - Standplätze für Mülleimer sind entweder baulich in die Gebäude zu integrieren oder im Freien der Sicht zu entziehen und als Gemeinschaftsanlagen anzulegen und einzuzäunen und zu einzugrenzen.

C HINWEISE

Artenschutz
Bei der Realisierung baulicher Anlagen oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.
Werden geschützte Arten (z. B. Fledermause, europäische Vogelarten, Zaunsechse) 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 anzufordern. Diese sollte auch für Fragen zur Verfügung.
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 Nistkasten für Höhlen- und Halbhöhlenbrütern vorgesehen werden.



B E B A U U N G S P L A N

Boxberg
Zentrum am Boxberggring

Nr. B-Plan: 61.32.12.03.09

Entwurf: Plan vom 13. Dezember 2019

Erster Bürgermeister Oberbürgermeister Stadtplanungsamt

Präambel
Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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. 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, als Satzung beschlossen.

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand vom ____201_).	Aufstellungsbeschluss Der Gemeinderat hat am ____201_ die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.	Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____201_ im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Nach Bekanntmachung am ____201_ im "stadtblatt" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ____201_ bis ____201_ durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am ____201_ statt.	Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am ____201_ dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung, jeweils in der Fassung vom ____201_ zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat

Der Entwurf des Bebauungsplans, 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 ausliegen.	Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat am ____201_ den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung gemäß §§ 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen.	Anzeige / Genehmigung	Inkrafttreten Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Ertelung der Genehmigung / Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden am ____201_ im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am ____201_ in Kraft getreten.	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 gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.
Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt

