



### GESETZLICHE GRUNDLAGEN

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und baordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

**Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095)

**Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungs-dienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst)** vom 21.12.2006 (GBl. S. 16) zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungs-dienstes vom 31.08.2013 (GBl. S. 342)

**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. 439, 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)

GRZ0,6 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)

1.1 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.

- 1.1.1 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 kundentypischen 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
- 1.1.2 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. Drainagepflaster, Fugenpflaster) 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 bersteinfarbener (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%).

### 6. 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 großkröniger gebietsheimischer Laubbau in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballerung, 20 - 25 cm Stammumfang, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m<sup>2</sup> großer durchwurzelbarer Raum herzustellen.
- 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 Festsatzung 6.1 vorzunehmen.

### B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

- 1.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Als Ort der Leistung gilt der Gebäudeteil, in dem die geworbene Leistung angeboten wird.
- 1.2 Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoss oder Brüstungsbereich des 1. OG an der Fassade angebracht werden.
- 1.3 Um eine Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden, ist pro Betrieb nur eine Werbeanlage zulässig.
- 1.4 Ausgenommen von Punkt 1.1 – 1.3 ist eine in die Fassade integrierte Werbeanlage am südwestlichen Grundstücksrand (Ecke Boxberggring / Am Götzberg) mit einer Größe von bis zu 10 m<sup>2</sup> zulässig.
- 1.5 Zudem ist pro Eingang in den Innenhof jeweils ein in die Fassade integriertes Sammelmehrschild mit einer Größe von bis zu 2 m<sup>2</sup> zulässig. Diese Hinweisschilder sind einheitlich zu gestalten.
- 1.6 Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen, und Pylonen, schräge und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende und bewegliche Schrift- oder Bildwechsel sowie „Light-Boards“, Videowände, Fahnen, beklebte Fenster oder Fassaden sind ausgeschlossen.

- Gestaltung der unbebauten Flächen und Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO Baden-Württemberg)

- 2.1 Die nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen als Grünflächen herzustellen, grünfarbig zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Dies betrifft auch die durch Tiefgaragen unterbauten Flächen.
- 2.2 Standplätze für Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude zu integrieren oder im Freien der Sicht zu entziehen und als Gemeinschaftsanlagen anzulegen und einzuhausen und zu einzugrünen

### C HINWEISE

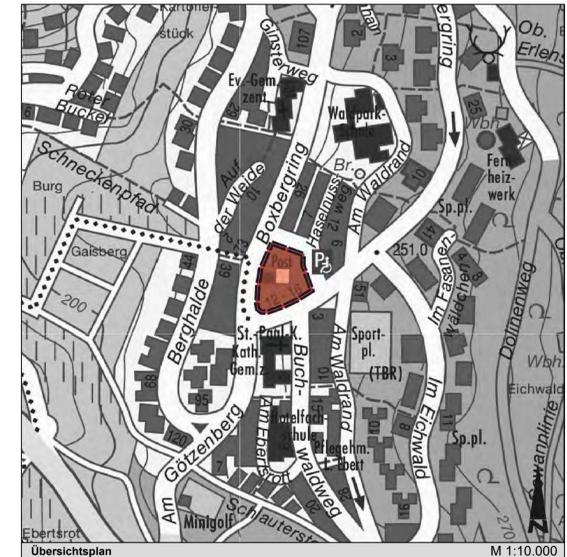
**Artenschutz**  
Bei der Realisierung baulicher Anlagen oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG) zu beachten – und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen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

Werden geschützte Arten (z. B. 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. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen) beim Umweltamt der Stadt Heidelberg einzuholen. Diese steht 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 Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrütern vorgesehen werden.



Anlage 03 zur Drucksache 0029/2021/BV

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

Nr. B-Plan: 61.32.12.03.09

Boxberg  
Zentrum am Boxberggring

Entwurf zum Satzungsbeschluss  
Plan vom 21. Januar 2021

Erster Bürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt
----------------------	-------------------	------------------

**Präambel**  
Auf Grund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

<b>Aufstellungsbeschluss</b> Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand vom _____.2021).	<b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Gemeinderat hat am 17.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.	<b>Öffentliche Auslegung</b> Der Gemeinderat hat am 08.10.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 13.12.2019, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	<b>Öffentliche Auslegung</b> Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.10.2020 im "stadtblatt" in der Zeit vom 29.10.2020 bis 04.12.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	OB-Referat Stadtplanungsamt

<b>Satzungsbeschluss</b> Der Gemeinderat hat am _____.2021 den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung gemäß §§ 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen.	<b>Anzeige / Genehmigung</b> Ausgefertigt: Heidelberg, den _____.2021	<b>Inkrafttreten</b> Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden am _____.2021 im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am _____.2021 in Kraft getreten.	<b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs</b> 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.
Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt