

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Wieblingen Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel" / 1. Änderung zur Verlagerung eines Bau- und Gartenfachmarktes

Heidelberg-Wieblingen

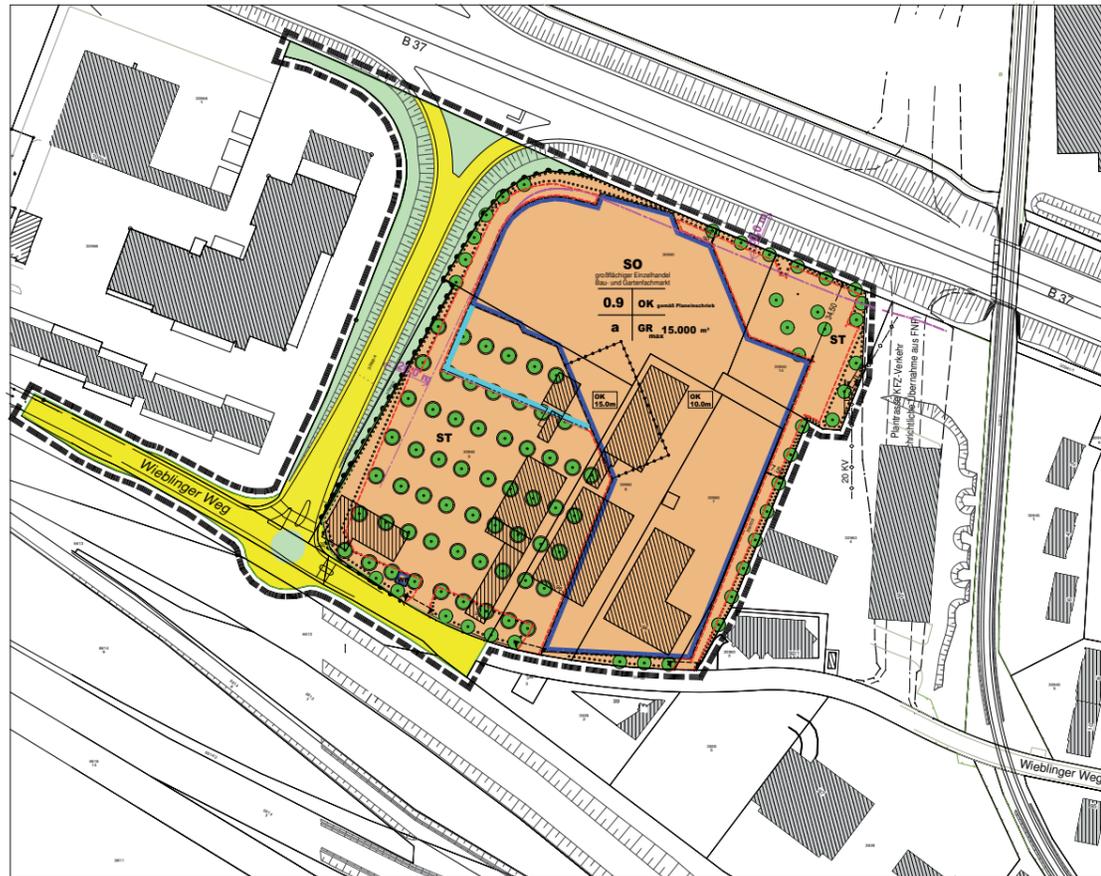


Table with 4 columns: Aufstellungsbeschluss, Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Öffentlichkeitsauslegung, and Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften. It details the administrative process and public participation steps.

Gesetzliche Grundlagen
In Krafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

- Planzeichenerklärung
1. Planungsrechtliche Festsetzungen
A. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
sonstiges Sondergebiet: großflächiger Einzelhandel Bau- und Gartenfachmarkt (§ 11 Abs.3 BauNVO)

- 8. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Nr. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: hier Maß der zulässigen Oberkante der baulichen Anlagen

A Textliche Festsetzungen
In Ergänzung der Planzeichenerklärung und Planzeichen wird gemäß § 9 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung (BauNVO) folgendes festgesetzt:

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandelsbetrieb (§ 11 Abs.3 Ziff.2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt
1.1 Zulässig ist ein Bau- und Gartenmarkt mit Baustoffhandel und Baugeräteeinzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von 13.000 m².

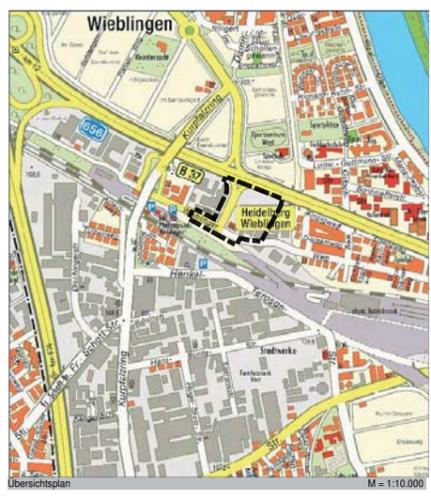
- 8.4 Hinweise
Erläuterung der Nutzungsschablone
Art der Nutzung
Grundflächenzahl max. Höhe der baul. Anlagen
Bauweise maximal zulässige Grundfläche Hochbauten

Table with 4 columns: Pflanzliste 2 - Kletterpflanzen für die Begrünung von Stütz- und Gabionenwänden. Columns include botanical name, German name, maximum height, and ranklist status.

- B Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO
1 Farbgebung
Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen sind unzulässig.

- C Hinweise
Der Geltungsbereich liegt in Wasserschutzzone III, die entsprechenden Einschränkungen sind zu beachten.

- 6.1 Für die Baumpflanzung im Bereich der Stellplätze wird die Baumart Platane (Platanus) festgesetzt. Für die übrigen Baumpflanzungen werden die Baumarten nach der Pflanzliste 1 festgesetzt.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
Nr. B-Plan: 61.32.09.01.04
Plan vom: 13.12.2010

Erster Bürgermeister Oberbürgermeister Stadtplanungsamt
Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 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. 2585, 2617), in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) und in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubeschreibung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 165), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.



A Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird gemäß § 9 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgendes festgesetzt :

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

" Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandelsbetrieb " (§ 11 Abs.3 Ziff.2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt

- 1.1 Zulässig ist ein Bau- und Gartenmarkt mit Baustoffhandel und Baugeräteverleih mit einer Gesamtverkaufsfläche von 13.000 m². Ein Anteil von 2.000m² dieser Gesamtverkaufsfläche kann für Saisonmärkte im Freien oder in temporären Bauten für die Dauer von insgesamt 12 Wochen pro Jahr genutzt werden.

Das Kernsortiment des Bau- und Gartenmarktes wird wie folgt festgesetzt :

Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, Plastikbehälter ; Bau- und Brennstoffe, Anstrichmittel ; Bau- und Heimwerkerbedarf, Schaumstoffe, Fertigparkett ; Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche Wand- und Bodenfliesen ; elektrische Haushaltsgeräte, elektrotechnische Erzeugnisse ; Auto- und Zweiradzubehör; Beleuchtungsartikel und Zubehör ; zoologischer Bedarf, Aquaristik ; Blumen, Pflanzen, Sämereien, Düngemittel, Blumenerde, Pflanzenbedarf, Pflanzengefäße ; Gartenausstattungsartikel aller Art, Campingartikel, Gartenhäuser ; Einrichtungsgegenstände, Bilderrahmen, Bad- und Küchenausstattung.

In dem Bau- und Gartenmarkt sind innenstadtrelevante Sortimente des Einzelhandels auf bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche, jedoch max. 800 m² Verkaufsfläche zulässig.

Als zulässige Innenstadtrelevante Sortimente werden festgesetzt : Arbeitsschutzartikel und Arbeitskleidung ; Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe , Geschenkartikel, Bastelartikel, sortimentsbezogene Zeitschriften und Bücher. Andere innenstadtrelevante Sortimente sind nicht zulässig.

- 1.2 Zulässig sind Gaststättennutzungen die dem Betrieb zugeordnet sind.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB), Höhe der baulichen Anlagen §§ 16 u. 18 BauNVO

- 2.1 Die im Bebauungsplan durch Planeinschrieb festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch Oberlichter und haustechnische Anlagen auf max. 25% der Dachfläche bis zu 2,0 m überschritten werden.

- 2.2 Zulässig ist innerhalb der im Planteil zweckgebunden ausgewiesenen Grundstücksfläche die Errichtung eines Pylons als Träger werblicher Anlagen von bis zu 20 m Höhe über Höhe der Mitlenlinie des Wieblinger Wegs entlang des Geltungsbereichs.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Bauweise § 9 (1) Nr. 2. BauGB und § 22 BauNVO

abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO): zulässig sind Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Längenbeschränkung.

- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Zulässig ist innerhalb der im Planteil zur Errichtung temporärer Bauten festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung temporärer Bauten von bis zu 6,0 m Höhe für die Dauer von insgesamt bis zu 12 Wochen pro Jahr.

- 3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 3.3.1 Die Errichtung von Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig ; dies mit Ausnahme von :

- Einfriedigungen von Ausstellungs- Lager- und Verkaufsflächen im Freien durch transparente Metallzäune bis 4,0 m Höhe , sowie Leuchtenmasten bis max. 6,0 m Höhe.

- Abstellplätzen für Einkaufswagen einschließlich baulichem Witterungsschutz.

- 3.3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Lagerung, Ausstellung und der Verkauf von Waren nicht zugelassen.

4 Flächen für Stellplätze , Erschließung und Anlieferung (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Zulässig ist die Anlage von Stellplätzen auf den im Planteil ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen.

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

- 5.2.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

- 5.2.2 Die Dachflächen sind mindestens zu 75% ihrer Fläche extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten artenreichen Gräser-Kräuter-Mischung anzusäen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

- 5.2.3 Das auf Grundstücken von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden kann. Diese Flächen sind über die öffentliche Kanalisation zu entwässern.

- 5.2.4 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen einschließlich. wasserdurchlässigen Tragschichten) herzustellen. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden kann.

- 5.2.5 Für die Ausleuchtung sind aus Gründen des Insektenschutzes „insektenfreundliche“ Leuchtmittel, wie z.B. Natrium- Hochdruckdampflampen, zu verwenden. Durch seitliche Blenden ist sicherzustellen, dass keine Abstrahlung auf Flächen außerhalb des Areals erfolgt.

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

- 6.1 Für die Baumpflanzung im Bereich der Stellplätze wird die Baumart Platanus acerifolia (Platane) festgesetzt. Für die übrigen Baumpflanzungen werden die Baumarten nach der Pflanzliste 1 festgesetzt. Pflanzqualität: Hochstamm (Alleebaum), mind. 3x verpflanzt, mit Drahtballierung aus extra weitem Stand, Stammumfang 20-25 cm. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Je Baumstandort ist ein mindestens 12 m³ großer durchwurzelbarer Raum gemäß Anforderungen nach FLL-Richtlinie mit zertifiziertem Baums substrat herzustellen. Offene Pflanzquartiere sind mit Stauden bzw. mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen und vor befahren zu schützen.

- 6.2 Die durch Planeintrag festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind mit Stauden und Gräsern (mind. 50 %) und oder Kleingehölzen (max. 50%) flächendeckend zu begrünen.

- 6.3 Stützwände und Gabionen sowie die Fassadenflächen des Gebäudes auf der Nord- und Ostseite sind zu mindestens 50% zu begrünen. Dies ist durch Verwendung von Arten mit einer geeigneten Wuchshöhe und eine ausreichend dichte Pflanzung zu gewährleisten. Es sind standortgerechte rankende, schlingende oder selbstklimmende Pflanzen der Pflanzenliste 2 zu verwenden. Bei Verwendung von rankenden oder schlingenden Pflanzen sind geeignete Rankhilfen an den Stützwänden anzubringen.

6.4 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 - Laubbäume

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzenliste 2 - Kletterpflanzen für die Begrünung von Stütz- und Gabionenwänden

botanischer Name	deutscher Name	maximale Höhe	Rankhilfe nötig
Campsis radicans	Klettertrompete	bis 10 m	nein / ratsam
Clematis vitalba	Waldrebe	bis 16m	ja
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt	bis 5m	ja
Lonicera caprifolium, -	Echtes / Feuer-Geißblatt	3-5 m	ja
Hedera helix	Efeu	bis 30m	nein
Humulus lupulus	Hopfen	3–8 m	ja
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	bis 15m	nein / ratsam
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein	bis 15m	nein

B Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1 Farbgebung

Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen sind unzulässig.

Das 15m hohe Eingangsbauwerk (im Planteil durch Knödelinie abgegrenzt) ist an all seinen Fassaden in Sichtbeton (glatt geschalt , betongrau) auszuführen; an der Süd-Westseite kombiniert mit einer Glasfassaden-Eingangsanlage. Auf den das Gründach überragenden Fassadenteilen des Eingangsbauwerkes sind je Seite ein orangefarbener Hornbach-Schriftzug auf betongrauem Grund sowie ein Firmenlogo auf und in Höhe des Schriftzugs zulässig.

2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig ;
- 2.2 Werbeanlagen mit blendendem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

3 Gestaltung der Stellplätze für KFZ , Abstellplätze für Fahrräder, Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.1 Zur Einfriedigung des Grundstücks sind entlang der Grenze nur Zäune und Tore bis 1,8 m Höhe zulässig.
- 3.2 Stützmauern aus glatten Metall- oder Metallprofilblechen sind unzulässig.

4 Müllbehälter und Abfallcontainer

Die Unterbringung von Müllbehältern und anderen Entsorgungsbehältern ist in die baulichen Anlagen zu integrieren und gegen Einblick vom öffentlichen Straßenraum dauerhaft abzuschirmen.

C Hinweise

- Der Geltungsbereich liegt in Wasserschutzzone III ; die entsprechenden Einschränkungen sind zu beachten. Insbesondere sind LKW-Zufahrten, Rampen und Flächen auf denen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden, an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

- Energiekonzeption 2010 der Stadt Heidelberg : entsprechend der vom Gemeinderat am 20.05.2010 beschlossenen Energiekonzeption sollen bei Neubauten die Möglichkeiten einer effizienten Bauweise und energiesparender Techniken und umweltfreundlicher Energieträger genutzt werden. Entsprechend dem Stand der Technik wird für Neubauten die Realisierung im Passivhausstandard angestrebt. Im größtmöglichen Umfang sollen erneuerbare Energieträger genutzt werden. Ausnahmen vom Passivhausstandard sind dort möglich, wo dieser technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Dies kann insbesondere im gewerblichen Bereich der Fall sein, wenn die Verbrauchschwerpunkte nicht bei der Wärme, sondern bei Strom oder Kühlung liegen. In diesen Fällen soll durch nutzungsspezifische Energieeffizienz-Konzepte eine vergleichbare Umweltbilanz erzielt werden. Für Gebäude mit gewerblicher Nutzung sind für die Bereiche Stromeffizienz und sommerlicher Wärmeschutz /Kühlung Konzepte zur rationellen Energienutzung und Umsetzungsstrategien zu entwickeln und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.

- Im Norden des Geltungsbereichs ist der Verlauf der Baugrenze innerhalb des gemäß Bundesfernstraßengesetz notwendigen 20-m-Abstands zur B 37 gemäß einer stets widerruflichen Ausnahmeregelung des Regierungspräsidiums Karlsruhe Ref. 44/45 festgesetzt. Geplante zur BAB 656 / B 37 hin ausgerichtete Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind im Baugenehmigungsverfahren dem Reg.-Präs. Karlsruhe zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

- Von der B 37 und ihrer Auffahrrampe ab dem Wieblinger Weg sind mit baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Werbeanlagen 20.0 m Abstand gem. Bundesfernstraßengesetz einzuhalten .

- Der Geltungsbereich liegt im Erwartungshorizont jungsteinzeitlicher Siedlungsfunde. Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 25 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Referat 25 abgestimmt wird.

- Mit Baumstandorten entlang des Wieblinger Wegs ist zu den bestehenden 20 – bzw. 1-KV bzw. und Straßenbeleuchtungs-Leitungen der Stadtwerke Heidelberg ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten oder Wurzelschutzfolie einzubauen. Ebenso entlang der bestehenden Gas-Hochdruckleitung entlang der MVV (OEG) –Trasse.
- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom auf der Nordseite des Wieblinger Wegs in der Verkehrsfläche, die gemäß Kabelschutzanweisung im Baugeschehen zu sichern sind.

- Auflagen zum Artenschutz von im Geltungsbereich vorkommenden geschützten Arten sind in gesondertem Artenschutzrechtlichen Verfahren ergangen und zu beachten. Die Durchführung der auferlegten Maßnahmen erfolgt durch Vereinbarung in städtebaulichem Vertrag zwischen Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger.