

**Bauleitplanung  
Stadt Heidelberg**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

mit örtlichen Bauvorschriften

## **Pfaffengrund "Nahversorgungsmarkt Kranichweg"**

NR. 61.32.08.01.02.

### **Festsetzungen**

**Stand:** Fassung vom 06.12.2018  
(Fassung zum Satzungsbeschluss)

#### **GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S.501)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S.581, ber. Gbl. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

festgesetzt:

## I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(vgl. Planzeichnung)

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### II a Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i.v.m. § 12 Abs. 3 BauGB und BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung: "Nahversorgungsmarkt"

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3 BauGB

Zulässig ist:

- ein Nahversorgungsmarkt einschließlich Backshop / Bäckereiverkaufsstelle / Cafe und den dazugehörigen Stellplätzen und ihren Zufahrten.

Die zulässige **Verkaufsfläche** (VK) beträgt insgesamt max. 900 m<sup>2</sup>.

Auf den Privatflächen außerhalb des Gebäudes sind keine Verkaufsflächen / Verkaufsstände oder Verkaufswagen zulässig.

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

##### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan ist die zulässige Höhe der baulichen Anlage durch Planeintrag der Oberkante baulicher Anlagen (OK) festgesetzt.

Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen beträgt max. 5,80 m

Bezugspunkt ist die Höhe im Eingangsbereich entsprechend Planeintrag mit 108,00 m ü.NN.

Eine Überschreitung der Oberkante baulicher Anlagen ist in folgendem Umfang zulässig:

- Technikaufbauten bis zu max. 1,50 m Höhe. Die Technikaufbauten sind entsprechend Planeintrag von der Außenwand abzurücken.
- Photovoltaikanlagen, Solarmodule und deren Aufbauten bis zu max. 0,5 m Höhe. Diese Anlagen sind von der Außenwand um mind. 1,0 m abzurücken.

##### 2.2 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche (GR) für das Marktgebäude beträgt max. 1.500 m<sup>2</sup>

Die zulässige Grundfläche (GR) für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO beträgt max. 1.400 m<sup>2</sup>

### 3. Überbaubare Flächen § 23 BauNVO

Die überbaubaren Flächen sind durch Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt. An der Süd- und Ostseite des Nahversorgungsmarktes ist ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze unzulässig.

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

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (z.B. LED-Leuchten) einzusetzen.

### 5. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

#### 5.1 Baumpflanzungen

Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Alleebaum aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 16 m<sup>3</sup> durchwurzelbares Baums substrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft-Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V.)-Richtlinie 2010, mit Wurzellockstoff, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen. Die Substratmenge kann auch geringer ausfallen, wenn sichergestellt ist, dass im direkten Anschlussbereich des Baumquartiers zum Untergrund ein Wurzelraum von mindestens 16 m<sup>3</sup> mit Boden, der für vegetationstechnische Zwecke geeignet ist, vorhanden ist. Die Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu sichern.

Als Bäume sind zu verwenden:

- für den Parkplatzbereich standortgerechte, großkronige und schattenspendende Arten wie z.B. Schnurbaum (*Sophora japonica*) oder Platanen (*Platanus acerifolia*)
- für den Gehweg- und Aufenthaltsbereich standortgerechte, mittelkronige, mit Blüten oder Herbstfärbung wie z.B. Zierkirsche (z.B. *Prunus yedonensis*) oder Kobushi-Magnolie (*Magnolia kobus*)

#### 5.2 Dachbegrünung

Die Dachflächen sind zu mind. 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung unter Berücksichtigung des "Handlungsleitfadens extensive Dachbegrünung in Heidelberg" anzusäen oder zu bepflanzen. Die Substrathöhe muss durchschnittlich mindestens 10 cm betragen. Eine Teilüberdeckung durch Photovoltaikanlagen / Solarmodule ist entsprechend des Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg zulässig.

## II b Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

### 1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Die Fassade des Marktgebäudes ist in Klinkeroberfläche, Farbe grau / anthrazit, herzustellen.

Technikaufbauten sind dunkel zu lackieren oder einheitlich "einzuhausen" bzw. mit Sichtschutzwänden (z.B. Metallgitter, Steckmetall, Lamellen o.ä.) zu umfassen. Eine Überdachung ist nicht erforderlich.

Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen – Technikaufbauten, ist eine maximale Grundfläche / Aufstellfläche der Anlagen auf max. 1/3 der festgesetzten Fläche zulässig.

Photovoltaikanlagen, Solarmodule und deren Aufbauten sind unter Beachtung der Höhenbegrenzung, des Abrückens von der Außenwand und des Handlungsleitfadens der Stadt Heidelberg zur extensiven Dachbegrünung auf der gesamten Dachfläche zulässig.

### 2. Anforderungen an Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind ausschließlich gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig:

- Am Gebäude an der Westfassade und an der Nordfassade im Eingangsbereich in Form eines Schriftzuges mit jeweils einer Breite von max. 3,50 m und einer Gesamthöhe von max. 2,0 m.
- Am Gebäude an der Nordfassade in Form eines weiteren Schriftzuges ("Leergutrückgabe") mit einer Breite von max. 2,50 m und einer Höhe von max. 0,40 m.
- Am Gebäude an der Nordfassade im Bereich der Bäckereiverkaufsstelle eine fassaden- oder schaufensterintegrierte Werbung mit max. 2 m<sup>2</sup> Fläche.
- Im Bereich der Einkaufswagenbox 2 Vitrinen / Infotafeln, jeweils mit einer Breite von max. 2,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m
- Im Einfahrtsbereich des Parkplatzes zum Kranichweg auf privater Fläche in Form einer Stele / Hinweistafel aus Cortenstahl, mit einem Schriftzug in einer Breite von max. 1,40 m und einer Höhe von max. 2,90 m.

Eine Hinterleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig.

### 3. Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Öffentliche Fahrbahnflächen sind mit hellgrauer/beiger Farbasphaltoberfläche herzustellen. Gehwegflächen und private Erschließungsflächen sind als Pflasterflächen mit hellgrauer / anthrazitfarbiger Oberfläche herzustellen.

### **III. HINWEISE**

#### **1. Energiekonzeption**

Zielsetzung ist eine Bebauung im Passivhausstandard. Vom Passivhausstandard kann abgewichen werden, sofern dies technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist, da die Verbrauchsschwerpunkte nicht bei der Wärme, sondern beim Strom oder der Kühlung liegen. In diesen Fällen soll durch nutzungsspezifische Energieeffizienz-Konzepte eine vergleichbare Umweltbilanz erzielt werden. Hierzu bietet das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie umfangreiche Beratungsleistungen an. Die Planungen sind rechtzeitig vor Bauantragstellung mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen und die rechnerischen und planerischen Nachweise mit dem Bauantrag vorzulegen.

Die Einhaltung der geltenden EnEV-Anforderungen ist mit dem Baurechtsamt abzustimmen.

#### **2. Grundwasser**

Auf die Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes, Zone IIIb "031-WW Rheinau" mit Rechtsverordnung vom 07.01.2014 und die dort geltenden Bestimmungen wird verwiesen.