

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# Kirchheim REWE Im Franzosengewann

für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Heidelberg eingesehen werden.

Anlage 02 zur Drucksache 0198/2020/BV



**SO**  
Nahversorgung  
GR = 2.750m<sup>2</sup>  
GH = 116,20m ü NN  
I FD

**GESETZLICHE GRUNDLAGEN**  
mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans 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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587, 591)  
**Planungssicherstellungsgesetz (PlanStG)** in der Fassung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)  
**Bauordnungsverordnung (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), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 18.07.2019 (GBl. S. 13)  
**Planzeichenvorordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)  
**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2020 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)  
**Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst)** vom 21.12.2006 (GBl. S. 16) und vom 31.08.2015 (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 (LplG)** in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.11.2018 (GBl. S. 446)

## Planzeichenerklärung

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

**SO** Sondergebiet Einzelhandelsmarkt Nahversorgung (§ 11 BauNVO)

**2750 m<sup>2</sup>** Grundfläche (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

**I** Zahl der Vollgeschosse Mindest- und Höchstgrenze (§§ 16 Abs. 2, 18 BauNVO) -Beispiel-

**GH** Gebäudehöhe (§§ 16 Abs. 2, 18 BauNVO) -Beispiel-

**FD** Flachdach

**3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**4. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für PKW

**▲** Einfahrt

**St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

**Fa** Umgrenzung von Flächen für überdachte Fahrradabstellanlagen

**Ea** Umgrenzung von Flächen für Einkaufswagenstellanlagen

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**  
Anpflanzen: Bäume

## 6. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

**B. Nachrichtliche Übernahme**  
Wasserschutzgebiet III b (im gesamten Blattbereich)

Abriss Gebäude

**C. Hinweise**  
Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ)  
Zahl der Vollgeschosse

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. BauNVO

In Ergänzung der Planzeichensymbole und Planzeichen wird gemäß § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. BauNVO folgendes festgesetzt:

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)**  
1.1 Das Sondergebiet „Nahversorgung“ dient der Unterbringung eines Nahversorgungsmarktes.  
1.2 Im Rahmen der Zweckbestimmung sind zulässig:

- Einzelhandel für nahversorgungsrelevante und sonstige Sortimente mit Schwerpunkt auf Lebensmittel mit einer maximal zulässigen Gesamtverkauffläche inklusive der Verkaufsfäche eines Backshops von 1.700 m<sup>2</sup>
- Anlagen für eine gastronomische Versorgung einschließlich Außenwirtschaftung in Verbindung mit einem Backshop
- Die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Stellplätze und Nebenanlagen.

1.3 Zulässige nahversorgungsrelevante Kernsortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Drogerie und Kosmetik, Wasch- und Putzmittel, Apotheken- und Reformwaren, Zeitschriften und Zeitungen.

Auf maximal 10% der Verkaufsfäche sind die folgenden Randsortimente zulässig:

- die zentralrelevanten Sortimente Haushaltswaren, Schreibwaren und Bürobedarf, Blumen sowie temporäre Aktionsware.

1.4 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
2.1 Die festgesetzte Grundfläche darf für die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die Flächen von nicht überdachte Stellplätzen mit ihren Einfahrten bis auf eine Fläche von maximal 65 % der Grundstücksfläche überschritten werden.

2.2 Eine Überschreitung der tatsächlichen Attikahöhen durch Anlagen für die solare Energieerzeugung um maximal 1,5 m, durch Lichtkuppeln um maximal 0,50 m sowie durch Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen um maximal 1,30 m, ist zulässig. Die maschinentechnischen Anlagen sind einzubauen. Zu den Traufkanten ist mit Lichtkuppeln und maschinentechnischen Anlagen - außer im Bereich der Anlieferungsrampe - ein Mindestabstand von 5 m und mit Anlagen für solare Energieerzeugung ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

**3. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
3.1 Die Baugrenzen dürfen nur von untergeordneten Bauten zur Fassadenbegrünung mit einer maximalen Einzelbreite von 5 m und maximal 0,5 m sowie von Eingangsüberdachungen mit einer maximalen Einzelbreite von 5 m und einer maximalen Tiefe von 2 m überschritten werden.

**4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
4.1 Oberirdische Kfz-Stellplätze mit ihren Einfahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten zulässig.

4.2 Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Einkaufswagenstellanlagen und Überdachungen von Fahrradstellplätzen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.3 Einkaufswagenstellanlagen und Überdachungen von Fahrradstellplätzen sind innerhalb der hierfür im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

4.4 Sonstige Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, sowie Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
5.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

5.2 Offene Pkw-Stellplätze sind einschließlich Unterbau versickerungsfähig mit einem Abflussbeweis von maximal 0,6 auszubilden, soweit dem nicht Belange des Bodenschutzes entgegenstehen.

5.3 Für Außenbeleuchtungen sind UV-A-arme, voll abgeschirmte, nach unten abstrahlende Leuchten zu verwenden. Die Lichtpunkthöhe darf maximal 6,00 m betragen; es darf kein Licht in oder oberhalb der Horizontale abgestrahlt werden. Es sind nur Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen zu verwenden, daher nur bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1900 bis maximal 3000 Kelvin.

Die Beleuchtung der Stellplatzanlage und der Werbeanlagen ist spätestens eine Stunde nach Ladenschluss abzuschalten oder auf maximal 50 % der Leuchtkraft zu reduzieren.

5.4 Für alle Glasflächen ist Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m<sup>2</sup>, ohne Linsenentlastung, in Bereichen mit Durchsicht oder Überdeckungsverglasungen sind zudem mattierte, eingetragte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder farbige Folien vorzusehen. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird.

**6. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht für Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

## Anzeige / Genehmigung

Ausgefertigt: Heidelberg, den \_\_\_\_ 20\_\_

Oberbürgermeister

Oberbürgermeister

## Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden können, wurden am \_\_\_\_ 20\_\_ im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am \_\_\_\_ 20\_\_ in Kraft getreten.

Stadtplanungsamt

## 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 und der örtlichen Bauvorschriften gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.

Stadtplanungsamt

## Aufstellungsbeschluss

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom \_\_\_\_ 20\_\_)

## Der Gemeinderat hat am 19.12.2019 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.01.2020 im "stadtblatt" (Heidelbergischer Anzeiger) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ 20\_\_ bis \_\_\_\_ 20\_\_ durchgeföhrt. Die Informationsveranstaltung fand am \_\_\_\_ 20\_\_ statt.

Stadtplanungsamt

OB-Referat

## Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Nach Bekanntmachung am \_\_\_\_ 20\_\_ im "stadtblatt" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ 20\_\_ bis \_\_\_\_ 20\_\_ durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am \_\_\_\_ 20\_\_ statt.

Stadtplanungsamt

OB-Referat

## Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat am \_\_\_\_ 20\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit Umwelt- und Landschaftsbeschreibungen sowie der Begründung mit Umwelt- und Landschaftsbeschreibungen und Gutachten nach ortsüblicher Bekanntmachung am \_\_\_\_ 20\_\_ im "stadtblatt" in der Zeit vom \_\_\_\_ 20\_\_ bis \_\_\_\_ 20\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Stadtplanungsamt

OB-Referat

## Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am \_\_\_\_ 20\_\_ den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ 20\_\_ bis \_\_\_\_ 20\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Stadtplanungsamt

Oberbürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am \_\_\_\_ 20\_\_ den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ 20\_\_ bis \_\_\_\_ 20\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Stadtplanungsamt

Oberbürgermeister

## Anzeige / Genehmigung

Ausgefertigt: Heidelberg, den \_\_\_\_ 20\_\_

Oberbürgermeister

Oberbürgermeister

## Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden können, wurden am \_\_\_\_ 20\_\_ im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am \_\_\_\_ 20\_\_ in Kraft getreten.

Stadtplanungsamt

## 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 und der örtlichen Bauvorschriften gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.

Stadtplanungsamt

Stadtplanungsamt