

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Wieblingen In der Gabel 7-9



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Im Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschriebe wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, 358 ber. S. 416), letzte Änderung durch Gesetz vom 18. 07. 2019 (GBl. S. 313) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 561, ber. S. 698), letzte Änderung: § 39 geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- GE** (§ 6 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO)
- Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- mit Leitungsrecht zu belastende Fläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Anpflanzen von Blumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HINWEIS: Füllschema der Nutzungsschablone:

Gebietsart	Bauweise
Grundflächenzahl	Baummassenzahl
Maximale Höhe baulicher Anlagen	

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

II a Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen (§ 12 Abs. 3a BauGB)
Im Rahmen der zeichnerisch und textlich festgesetzten Nutzungen sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschlusses eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO. Zulässig sind alle nach § 8 BauNVO genannten Vorhaben mit Maßgabe der nachfolgenden Festsetzungen 1.1 und 1.2

- 1.1 Ausnahmsweise zulässig sind:
- Lagerplätze soweit sie Bestandteil eines der allgemein zulässigen Vorhaben sind
 - Tankstellen soweit sie Bestandteil eines der allgemein zulässigen Vorhaben sind
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Einzelhandel, soweit er Bestandteil eines der allgemein zulässigen Vorhaben ist und es sich im Sinne eines Werkaufs um die Veräußerung standortproduzierter Erzeugnisse handelt. Ergänzende Randsortimente dürfen dabei auf bis zu 10% der Verkaufsfäche angeboten werden.
 - Einzelhandel in Verbindung mit Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben (z. B. Installateure, Schlosser), sofern die Verkaufsfäche nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.
 - Einzelhandel für Fahrzeuge jeglicher Art (Kfz, Motorräder, Fahrräder) einschließlich zugehörigem Zubehör
- 1.2 Unzulässig sind:
- Sonstiger Einzelhandel, außer den in Nr. 1.1 genannten Einzelhandelsnutzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Wohnungen einschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Vergnügungsgaststätten
 - sonstige Gewerbebetriebe, wenn deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Stripsteaseloale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
 - Bordellbetriebe

2. 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

- Höhe der baulichen Anlagen
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Baummassenzahl (BMZ)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag der Wandhöhe entsprechend den Regelungen der LBO festgesetzt. Sie beträgt max.16 m.

Die Bezugshöhe beträgt 109 m ü.N.N.

Eine Überschreitung durch maschinentechnischen Anlagen und Anlagen für die solare Energienutzung ist bis zu 2,0 m zulässig. Der Abstand der entsprechenden Anlagen zur Außenwand muss dem Höhenmaß der Anlagen, mind. jedoch 1,0 m entsprechen.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt. Sie beträgt max. 0,6. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.

Weitere Überschreitungen sind bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,85 zulässig, wenn die entsprechenden Grundflächen versicherungsfähig gestaltet sind.

2.3 Baummassenzahl (BMZ)

Die zulässige Baummassenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt. Sie beträgt max. 7,0.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf über 50 m betragen. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzbestand zu errichten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch den Planeintrag und Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig
- Zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind max. 10 Stellplätze zulässig. Garagen und Nebengebäude sind in diesem Bereich unzulässig.
- Zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind überdeckte Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
- Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit versicherungsfähiger Oberfläche (z.B. Drainagepflaster, Fugenpflaster) herzustellen. Der zulässige Abflussbeiwert beträgt max. 0,4.
- Die Zufahrt zu Kfz-Stellplätzen ist ausschließlich über max. 2 Zu- und Abfahrtsbereiche mit je max. 6,5 m Breite zulässig. Direkte Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück sind nicht zulässig.

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

- Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit versicherungsfähiger Oberfläche (z.B. Drainagepflaster, Fugenpflaster) herzustellen. Der zulässige Abflussbeiwert beträgt max. 0,4.
- Niederschlagswasser ist zu mind. 60% auf dem Grundstück zurückzuhalten, als Brauchwasser zu nutzen oder zu versickern.
- Dachendeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insektenradschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichtetes Lichtkegel) und Leuchtmitteln mit nicht anlickendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, 1.800 bis max. 3.000 Kelvin) zulässig. Eine nach oben gerichtete Beleuchtung und eine Abstrahlung oberhalb der Horizontale sind unzulässig.

7. Anpflanzen von Blumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7.1 Dachbegrünung
Dachflächen sind vollständig - mit Ausnahme von Technikaufbauten und Dachüberständen - extensiv entsprechend dem "Heidelberger Dach(g)arten - Handlungseleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg" zu begrünen. Zusätzlich ist die Nutzung der Dachflächen für die Strom- und/oder Wärmeerzeugung aus Solarenergie zulässig.

7.2 Baumpflanzungen
Für Stellplatzflächen mit mehr als 5 zusammenhängenden Stellplätzen sind für je 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger, gebietsheimischer Laubbaum 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.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind insgesamt mind. 10 Laub- oder Obstbäume der oben genannten Qualität zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m² großer durchwurzelbarer Raum herzustellen.

Baumstämme sind vor dem Anfahren, Baumscheiben vor dem Überfahren zu schützen.

7.3 Fassadenbegrünung
Insgesamt sind mind. 30% der Fassadenflächen zu begrünen.

II b Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der Farbgebung der Außenfassaden sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Grelle Farben und Materialien sind unzulässig.

Maschinentechnische Anlagen auf dem Dach (Lüftungen, Aufzugsüberfahrten etc.) sind allseitig einzuhäuschen.

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

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig
- Größe und Anbringungsort der Werbeanlagen sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.
- Eine Hinterleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig.
- Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Werbeanlagen in grellen Farben und Ausführungen, die mit amtlichen Verkehrszeichen und Hinweischildern verwechselt werden können, sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen oberhalb der Attika sind unzulässig

3. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,60 m zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Fläche. Zulässig sind Hecken und offene Einfriedungen (z.B. Metallgitterzaun) mit Strauch- oder Heckenunterpflanzung. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Mauern entlang öffentlicher Flächen sind bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig, wenn sie von der öffentlichen Fläche mindestens 0,5 m abrücken. Die Fläche zwischen der Mauer und der Grundstücksgrenze ist zu begrünen. Eine Kombination mit o.g. Einfriedungen ist bis zu einer Gesamthöhe von 1,60 m zulässig.

IIINACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Wasserschutzgebiete

Das Gebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet - Wasserversorgungsverband Neckargruppe-Edingen-Neckarhausen, Stadtwerke Heidelberg, Schutzzone III b.

IV HINWEISE

1. 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, Zaunleichen) 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. Strafverfahren (§§ 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 Bauleitung" betreut werden. Zeltliche Verschleubungen 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 einzuholen. Diese steht auch für Fragen zur Verfügung.

Glasflächen von Gebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, sind zur Vermeidung von Vogelschlag als Vogelschutzglas auszubilden. Als Schutzmaßnahme ist Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Zusätzlich zur Verwendung von Glas mit einem max. Reflexionsgrad von 15% muss bei großflächigen Glasfassaden, Bereichen mit Durchsicht oder Überdeckungsverglasungen das Kollisionsrisiko durch weitere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert werden. 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 Nisttinnen und Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrütern vorgesehen werden.

2. Masterplan 100% Klimaschutz

Für bauliche Projekte wird empfohlen, nachhaltige Energiestandards wie z.B. Passivhausstandard umzusetzen und insbesondere den Einsatz Erneuerbarer Energien zu berücksichtigen. Im Sinne der Ziele des Heidelberger Masterplans 100% Klimaschutz sind somit neben den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung weitere Energieeffizienzmaßnahmen zu prüfen.

3. Vorschriften und Empfehlungen

Die in den vorstehenden Bestimmungen genannten Vorschriften, z.B. "Heidelberger Dach(g)arten - Handlungseleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg" können beim Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg, Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Wieblingen In der Gabel 7-9

gez. J. Odszuck gez. Prof. Dr. Eckart Würzner gez. A. Friedrich
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. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz 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. 561, ber. GBl. S. 698), letzte Änderung: § 39 geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan vom 29.10.2019 als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insgesamt 8 Plänen.

Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Anzeige / Genehmigung	Inkrafttreten	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs
Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom 25.11.2019)	Der Gemeinderat hat am 23.07.2019 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften einschließlich der Begründung - mit der Ergänzung einer 30 % igen Fassadenbegrünung - sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, jeweils in der Fassung vom 04.06.2019, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften, die Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.08.2019 im "stadtblatt" in der Zeit vom 29.08.2019 bis 30.08.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	Der Gemeinderat hat am 17.12.2019 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung gemäß § 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen.	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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften - in gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.
Vermessungssamt gez. Jelinek	OB-Referat gez. Brand	Stadtplanungsamt gez. i. A. Rudolf	Oberbürgermeister gez. Prof. Dr. Eckart Würzner	Ausgefertigt: Heidelberg, den 10.03.2021
			Oberbürgermeister gez. Prof. Dr. Eckart Würzner	Stadtplanungsamt gez. i. A. Rudolf
			Oberbürgermeister gez. Prof. Dr. Eckart Würzner	Stadtplanungsamt gez. i. A. Rudolf
			Oberbürgermeister gez. Prof. Dr. Eckart Würzner	Stadtplanungsamt gez. i. A. Rudolf
			Oberbürgermeister gez. Prof. Dr. Eckart Würzner	Stadtplanungsamt gez. i. A. Rudolf

