



- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung**
 Sondergebiet hier: Einrichtungshaus
 - Maß der baulichen Nutzung**
 Grundfläche
 max. Höhe, Gebäudeoberkante
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
 abweichende Bauweise
 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - Verkehrsfächen**
 Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg
 Ein- und Ausfahrt
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Fläche für Versorgungsanlagen**
 hier: Trafó
 - Hauptversorgungsleitungen**
 unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
 Leitungsrecht (LR) zugunsten der Leitungsträger
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 Bäume zum Anpflanzen
 - Sonstige Planzeichen**
 Stellplätze
 Tiefgarage
 Bereiche für Technische Aufbauten und Kuppel
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Planungsrechtliche Festsetzungen
 Da es sich in vorliegendem Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, besteht gemäß § 12 Abs. 3 BauGB keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und die BauNVO. Daher erfolgen die Festsetzungen in sonstiger Weise und nicht aufgrund der BauNVO.
 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Festsetzung des Baubereiches erfolgt auf sonstige Weise.
1. Art der baulichen Nutzung: "Einrichtungshaus"
 Zulässig ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes "Einrichtungshaus" mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 28.100 qm.
 Die zulässige Verkaufsfläche gliedert sich wie folgt:
 - 23.000 qm Kernsortiment Möbel (inkl. Bodenbeläge) und
 - 5.100 qm zentren- sowie nicht zentrenrelevante Randsortimente.
 Die Verkaufsfläche von 5.100 qm der zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Randsortimente, die durch die Einzelortimente insgesamt nicht überschritten werden darf, gliedert sich wie folgt:
 Zentrenrelevant:
 - max. 850 qm Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
 - max. 1.100 qm Heimtextilien
 - max. 500 qm Betten und Matratzen
 - max. 550 qm Sonstige Wohneinrichtung
 - max. 200 qm sonstige Aktionsartikel.
 Nicht zentrenrelevant:
 - max. 800 qm Teppiche
 - max. 900 qm Leuchten
 - max. 200 qm Autokinderstühle und Kinderwagen.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Zulässige Grundflächenzahl
 Die zulässige Grundfläche (GR) für das Gebäude wird mit maximal 8.500 qm festgesetzt.
2.2 Höhe der baulichen Anlagen
 Festgesetzt wird die maximale Höhe des Gebäudes durch die maximale Gebäudeoberkante (siehe Plan). Bezugspunkt ist das feste Niveau der Straße in Höhe der Gebäudemitte. Die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante (GOK) darf in den vorgesehenen Bereichen durch technische Aufbauten überschritten werden, entweder um maximal 1,50 m oder maximal 4 m. Technische Aufbauten dürfen maximal 300 qm der Dachfläche einnehmen und sind von der Gebäudekante zurück versetzt anzubringen und nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig (siehe Plan). Es ist eine Glaskuppel zulässig, die die maximale Gebäudeoberkante um maximal 4 m überschreiten darf, diese muss von der Gebäudekante zurück versetzt sein. Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Baubereiches unterschiedlich abgegrenzt (siehe Plan).
3. Bauweise
 Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise. Zulässig ist ein Gebäude mit einer Gebäudehöhe > 50 m.
4. Überbaubare Grundstücksflächen
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche teilt sich in den Bereich für das Gebäude, für die Rampe/Zufahrt zum Tiefhof und den Tiefhof auf. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nicht als Müll-, Recycling-, Lager-, Ausstellungs-, Verkaufs- oder Arbeitsflächen genutzt werden. Im Bereich der Zufahrt/Rampe und des Tiefhofs sind Stützmauern zulässig und gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan auszuführen und zu gestalten.
5. Nebenanlagen, Stellplätze
 Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Fläche gemäß Planschrieb zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig, ausgenommen hiervon sind sechs Nebenanlagen in Form von Erkaufswagenboxen in jeweils der Größe eines Stellplatzes gemäß der Verortung im Vorhaben- und Erschließungsplan. Eine Tiefgarage (Parkdeck) ist innerhalb des Geltungsbereiches gemäß Planschrieb zulässig.
6. Flächen für Versorgungsanlagen
 Es wird eine Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Trafó festgesetzt. Diese befindet sich gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan im 2. Untergeschoss unter der Einfahrt/Rampe zur Tiefgarage.
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 Der Bereich der zwei Hauptversorgungsleitungen wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger belastet.
8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Anpflanzungen sind gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans durchzuführen, wobei konzeptbedingte Abweichungen insbesondere hinsichtlich der letztendlichen Position der zu pflanzenden Bäume zugelassen sind, sofern die Dichte der Bepflanzungen nicht reduziert wird. Insgesamt sind innerhalb des Geltungsbereiches mindestens 60 Hochstämme zu pflanzen.
 Für alle Anpflanzungen gilt, dass sie dauerhaft zu erhalten sind und bei Abgang zu ersetzen sind. Bei allen Baumanstanden sind mindestens 16 cm durchwurzelbares Substrat zur Verfügung zu stellen. Es sind standortgerechte Laubbauhochstämme zu pflanzen. Die Bäume sind gemäß Pflanzliste (Pflanzanzahl: 3kv, Stk. 14-16) zu pflanzen.
 Pflanzliste:
 Bäume: Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Platanus acerifolia (Platane), Tilia tomentosa (Brahmbaum), Corylus colurna (Baumhasel), Gloriosa viticarpa, 'Shadernster' (Domänele Gleditsche), Liquidambar styraciflua (Ampelbaum), Fraxinus ornus, Rotbuche (Blumenesche), Stützbüchse: Cornus sanguinea (Hortziegel), Corylus avellana (Hasel), Rosa i.S., Viburnum opulus (Wasserschneeball).
8.1 Anpflanzflächen
 Die im westlichen Bereich des Plangebietes festgesetzte Anpflanzfläche ist zu begrünen und mit Hochstämmen zu bepflanzen. Zulässig sind Anlagewege, querende Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Werbeanlage des Corporate Designs.
 Der 3 m breite Grünstreifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist als Rasenfläche auszubilden und mit Hochstämmen zu bepflanzen.
 Der 4 m breite Grünstreifen an der östlichen Grundstücksgrenze ist als Rasenfläche auszubilden und mit Baumreihen zu bepflanzen.
 Entlang der Henkel-Teroson-Straße wird ein 3 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der mit einer Unterpflanzung aus Stauden auszubilden und mit Platänen (Platanus x acerifolia) zu bepflanzen ist. Im Bereich der westlichen und südlichen Anpflanzfläche sind Einfriedungen unzulässig, um eine Durchwegung für Fußgänger und Fahrradfahrer zu gewährleisten.
8.2 Stellplatzbegrünung
 Die oberirdischen Stellplätze (auch im Bereich der Tiefgarage) sind zu bepflanzen. Dafür ist je 6 neu angelegten Stellplätzen 1 standortgerechter Laubbauhochstamm in Pflanzbeeten oder in Anordnung als Baumreihen (Pflanzabstand 8 m) zu pflanzen.
II b Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 und 6 BauGB i.V.m. LBO und GemO (Örtliche Bauvorschriften)
1. Gestaltung baulicher Anlagen
 Technische Dachaufbauten (z.B. Klimatechnik, Aufzüge, u.ä.) sind einzuhäusen und gestalterisch einzubinden bzw. zu begrünen soweit hierdurch deren Funktion nicht beeinträchtigt wird. Die Einkaufswagenboxen sind einheitlich zu gestalten. Technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung solarer Energien (Solarthermie, Photovoltaik) sind gemäß "Handlungsempfehlungen zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg" zulässig und gewünscht. Müll-, Recycling- und Lagerflächen sind ausschließlich baulich integriert und geschlossen auszuführen sowie in Bereichen unterzubringen, die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.
2. Werbeanlagen
 Zulässig sind Werbeanlagen an der Stelle der Leistung. Es sind ausschließlich die Werbeanlagen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig. Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe das Straßenbild nicht stören. Freistehende Werbeanlagen mit Ausnahme des Corporate Designs (XXXL-Stuhl) des geplanten Vorhabens mit einer Höhe von max. 10 m sind unzulässig. Das Corporate Design (XXXL-Stuhl) ist ausschließlich innerhalb der Anpflanzfläche im Westen zulässig.
III. Hinweise
1. Ver- und Entsorgungsanlagen
 Ver- und Entsorgungsleitungen: Es handelt sich um einen Mischwasserkanal EI DN 1200/800 und den Abwasserhauptsammelnkanal West mit der Nennweite DN 2600 (siehe Plan). Die Kanäle dürfen nur unterirdisch überbaut werden.
 Für die Leitungen innerhalb des Baubereiches wird ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger festgelegt.
2. Archäologie/ Denkmalschutz
 Nach derzeitigen Kenntnissen sind innerhalb des Plangebietes keine archäologischen Funde vorhanden.
3. Energiekonzept
 Die Warmversorgung der Bahnstadt erfolgt durch Fernwärme. Das Plangebiet liegt innerhalb des Satzungsgebietes über die öffentliche Warmversorgung der Stadt Heidelberg. Gemäß Satzung sind der Anschluss und die Benutzung des Fernwärmenetzes vorgeschrieben.
 Die Bebauung der Bahnstadt erfolgt flächendeckend im Passivhausstandard. Ausnahmen sind dort möglich, wo dieser technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Dies kann insbesondere

im gewerblichen Bereich der Fall sein, wenn 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.

4. Dachbegrünung
 Dachflächen sind zu mindestens 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die besonderen Anforderungen an Substrat und Saalgrün sind gemäß "Handlungsempfehlungen zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg" anzufolien.
5. Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept
 Anfallendes Niederschlagswasser ist zu mindestens 50 Prozent auf dem Grundstück zu versickern. Die Herstellung versickerungsfähiger Beläge darf nur über unbelasteten Flächen erfolgen. Die für die Versickerung vorgesehene Fläche ist vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Abiegung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren der Fläche während der Bauzeit nicht zulässig.

Gesetzliche Grundlagen
 Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (BGBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (BGBl. I S. 501)
Planungsverordnung 1990 (PlanVO 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
GemO in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.11.2014 (BGBl. I S. 501)
Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.12.2006 (GABl. S. 16), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 31.08.2013 (GABl. S. 342/243)
Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2014 (GABl. S. 686)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Bahnstadt Einrichtungshaus 61.32.15.10.00

Vorentwurf Plan vom 17.06.2016

Erster Bürgermeister Oberbürgermeister Stadtplanungsaamt

Präambel
 Auf Grund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubaubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 58), ber. GBl. S. 590), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.04.2013 (GBl. S. 55), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebensitzenden textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom ____/20__ und diesen örtlichen Bauvorschriften als Sitzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus ____ Plänen.

<p>Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom ____/20__)</p> <p>Vermessungsamt</p>	<p>Einleitungsbeschluss Der Gemeinderat hat am ____/2015 die Einleitung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde am ____/2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtblatt (Heidelberger Anzeiger) öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>OB-Referat</p>	<p>Fruhzeitige Bürgerbeteiligung Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde nach Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Anzeiger) vom ____/201__ zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am ____/201__ den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom ____/201__, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.</p> <p>OB-Referat</p>	<p>Satzungsbeschluss Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Begründung mit Umweltbericht sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben nach öffentlicher Bekanntmachung am ____/201__ im Stadtblatt (Heidelberger Anzeiger) in der Zeit vom ____/201__ bis ____/201__ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat am ____/201__ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 Gemeindeordnung vom ____/201__ als Sitzung beschlossen.</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Anzeige/ Genehmigung Ausgefertigt: Heidelberg, den ____/201__.</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten Die Durchführung des Anzeigeverfahrens/ Einleitung der Genehmigung/ Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurde im Stadtblatt (Heidelberger Anzeiger) am ____/201__ öffentlich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am ____/201__ in Kraft getreten.</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsverganges 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 gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.</p> <p>Stadtplanungsamt</p>
---	--	---	---	--	---	--	--	---

