

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN EINZELHANDELSMARKT AUF DEM GELÄNDE DER EHEMALIGEN SCHOKOLADENFABRIK HAAF

ZIEGELHAUSEN EINZELHANDELSMARKT AUF DEM GELÄNDE DER EHEMALIGEN SCHOKOLADENFABRIK HAAF

Anlage 3 zur DS: 0204/2005/BV



NORD
M. 1:500

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Ziegelhausen - Einzelhandelsmarkt auf dem
Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik Haaf“

- Gesetzliche Grundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2434)
 - Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 460)
 - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8.August 1995, (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetze vom 14. Dezember 2004 (GBl. S.884 und 895)
 - Planzonenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (GBl. 1991 I, Seite 56)
 - Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neufassung vom 24.07.2004 (GBl. S.391, ber. S.696, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 855)

Planzeichenerklärung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1-7 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - MI Mischgebiet (§ 9 BauGB)
 - SO Sondergebiet (§ 11 BauGB)
 - GRmax Grundfläche als Höchstmaß (§ 9 und 11 BauGB)
 - I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauGB)
 - O Offene Bauweise (§ 25 Abs. 2 BauGB)
 - B überwölbende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauGB)
 - Baugrenze (§ 16 BauGB)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - B Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 - private Grünflächen
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Fläche für Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bedingungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Baum anzupflanzen
- Sonstige Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 14 u. 16 (5) BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Bebauungsgrenze

- C. Hinweise**
- Grenze des Vorhabens- und Einwirkungsgebietes
 - Gebäude vorhanden
 - Flurschuldengrenze vorhanden
 - Überschwemmungsgebiet, Überschwemmungshöhe HQ 100
 - Maßangabe in Meter

Textliche Festsetzungen

- (§§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO) in Ergänzung der Planzeichenerklärung und Planzeichen wird gem. § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO folgendes festgesetzt:
- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)
 - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung:

Innere des Sondergebietes „Einzelhandel Nahversorgung“ ist die Errichtung eines der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbereichs mit einer Verkaufsfläche einschließlich Fassaden von bis zu 1.000 m² sowie mit zugehörigen Stellplätzen und sonstigen erforderlichen Nebenflächen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

(1) Im Mischgebiet darf die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche von 200 m² um weitere 200 m² für Nebenbauten, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten überschritten werden.

(2) Im Sondergebiet darf die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche von 1.800 m² um 3.340 m² für Aneinander-, Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten überschritten werden.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 12 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 12 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Im Bereich der privaten Grünflächen ist eine Erhaltung des Geländes sowie die Herstellung oder wesentliche Umgestaltung von Bäumen unzulässig.

(2) Im Sondergebiet sind Grünflächen innerhalb der festgesetzten Grenzen des Überschwemmungsgebietes dann zulässig, wenn innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch Bodenbearbeitung ein zusätzliches Regenrückhaltevermögen von mindestens 480 m³ geschaffen wird.

(3) Dachflächen aus den unbeschützten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

(4) Die Tischeneinbauten entlang des Längsfließ sind dauerhaft unverfüllt zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen insbesondere während der Bauzeit vor Schäden zu schützen und zu sichern.

(5) Für die Beleuchtung der Straßen und Verkehrsflächen, Stellplätze und der Gebäude sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtstrom über 500 Km zu verwenden. Es können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.
 - Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan eingezeichnete Fläche für ein Gehrecht wird zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
 - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bedingungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 12 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten anzuplantenden Bäume sind als standortgerechte und heimische Laubbäume (ohne Baumart) in mindestens dreier verschiedener Qualität (Stammumfang von 18-20 cm) zu pflanzen. Je Baum ist ein vier überlebensfähiges Fibernetz von mindestens 10 m Grundfläche und einer Mindesttiefe von 2 m vorgeschrieben.



Übersichtplan M. 1:10000

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Ziegelhausen - Einzelhandelsmarkt auf dem Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik Haaf

Nr. _____

Entwurf Plan vom 10. Juni 2005

Erster Bürgermeister Oberbürgermeisterin Stadtplanungsamt

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2412), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 24.07.2004 (GBl. S. 361), ber. GBl. S. 696), zuletzt geändert durch das Verwaltungsstruktur-Reformgesetz vom 01.07.2004 (GBl. S. 469) hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

<p>Verfahrensvermerke</p> <p>Die im Geltungsbereich dargestellten Flurschuldengrenzen und -beschränkungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom ___/___/200__)</p> <p>Vermessungsamt</p>	<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Gemeinderat hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) die Ausfertigung des Bebauungsplanes am ___/___/200__ bekanntgegeben.</p> <p>OB-Referat</p>	<p>Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtrat (Heidelberg) bekanntgegeben.</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im Stadtrat (Heidelberg) am ___/___/200__ in der Zeit vom ___/___/200__ bis ___/___/200__ durchgeführt.</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Gemeinderat hat am ___/___/200__ dem Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung im Stadtrat (Heidelberg) am ___/___/200__ in der Zeit vom ___/___/200__ bis ___/___/200__ öffentlich ausgelegt.</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung am ___/___/200__ als Sitzung beschlossen.</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Anzeige / Genehmigung</p> <p>Ausgefertigt Heidelberg, den ___/___/200__</p> <p>Oberbürgermeisterin</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Die Erteilung der Genehmigung sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan abgehängt werden kann, wurden im Stadtrat (Heidelberg) am ___/___/200__ bekanntgegeben. Der Bebauungsplan ist damit am ___/___/200__ in Kraft getreten.</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</p> <p>Innerehalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Heidelberg, den ___/___/200__</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Mängel der Abwägung</p> <p>Innerehalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Heidelberg, den ___/___/200__</p> <p>Stadtplanungsamt</p>
---	---	--	---	--	---	--	---	---	---

