

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbau-Landgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 GBl. S. 582, ber. S. 698, zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 14.02.2006 (GBl. S. 20).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

SO Sondergebiet - Fachmarkt für Bau- und Heimwerker- und Gartenbedarf (§ 11 BauNVO)

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

0,9 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 17 BauNVO)

OK Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß - Oberkante (§ 16 BauNVO)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs; Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Geh- und Radweg -

Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Wasser

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

anzupflanzende Bäume, Sträucher, sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

zu erhaltende Bäume, Sträucher, sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Nr. 7 BauGB)

B. Nachrichtliche Übernahmen

1. Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Einzelanlagen (Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen

C. Hinweise

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	

A Textliche Festsetzungen

(§9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung gem. §9 (1)1 BauGB

Sondergebiet (SO) gem. §11 (3) BauNVO
Zweckbestimmung: „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“
Art der Nutzung: Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt
Die gesamte Verkaufsfläche darf ein Maß von 20.100 m² nicht überschreiten.

Zulässig sind folgende branchentypischen Sortimente:

- Heimwerkereubehör, Bad- und Sanitärerichtungen, Bauelemente und Baustoffe, Beleuchtungskörper, Tapeten, Bodenbeläge und Teppiche, Campingartikel, Farben und Lacke, Fliesen, Gartenbedarf, Gartenhäuser und -geräte, (Elektro- und Sanitär-) Installationsmaterial, Kfz-Zubehör, Pflanzen, Rolläden und Markisen, Werkzeuge und Maschinen, Beschläge und Eisenwaren, Zoartikel und Tiernahrung, Holz- und Stahlwaren, Berufsbekleidung.

Zulässig sind folgende zentrenrelevanten Randsortimente:

- Bastel- und Geschenkartikel, Gardinen und Zubehör, Haus-, Heimtextilien und Stoffe.

bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m². Die Verkaufsfläche ist auf die gesamte Verkaufsfläche anzurechnen.

Zulässig sind der Zweckbestimmung dienende Nutzungen und bauliche Anlagen wie Lager- und Betriebsflächen, Parkplätze, Büros und Sozialräume.

Ausnahmsweise zulässig ist ein Bistro bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m².

2. Maß der baulichen Nutzung,

Bei einer Ausbildung der Parkplätze bzw. der Freiflächen mit versickerungsfähigen Oberbelägen ist eine Grundflächenzahl bis 0,9 zulässig.
Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt mit Oberkante Wandhöhe = 10,50 – 13,00 m über Straßenniveau (Bezugshöhe: 109,50 m über Normalnull). Untergeordnete Dachaufbauten, die technischen Zwecken und der Belichtung dienen, sind zulässig bis zu einer Höhe von 15,00 m über Straßenniveau.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass die Gebäude länger als 50 m sein dürfen.
Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
Falls auf den Baulinien der südöstlichen Grundstücksgrenze (Einnüdnung Planstraße 2 in Planstraße 1) kein Gebäude gebaut wird, ist auf den betroffenen Baulinien eine bauliche Anlage in Form einer Kolonnade (Säulenreihe mit waagrechttem Gebälk bzw. Stützenreihe mit großflächiger Verblendung, siehe Anlage: städtebaulicher Entwurf, Fabrik Nr. 40 Weiß & Faust, Stand 23.12.2008) zu errichten.

4. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: ‚Geh- und Radweg‘ wird der Weg südlich der Maßnahmenfläche E1 festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb der dafür festgesetzten Fläche und der überbaubaren Fläche zulässig.
Der Zufahrtsbereich der Anlieferung ist gemäß Planzeichnung anzulegen.

6. Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Fläche E1 ist als Fläche zur naturverträglichen Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Sohle und Böschung der Fläche sind mit durchlässigem Substrat auszuführen.

Anfallendes Niederschlagswassers ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Herstellung versickerungsfähiger Beläge darf nur über unbelasteten Flächen erfolgen.

Falls auf privaten Flächen nicht schadlos versickert werden kann, ist anfallendes Niederschlagswasser der als E1 gekennzeichneten Versickerungsfläche zuzuführen und über die bewachsene Bodenzone zu versickern.

Die für die Versickerung vorgesehene Fläche ist vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren der Fläche während der Bauzeit nicht zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Dachfläche ist zu mindestens 66% extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10cm.

Folgende Maßnahmen zur Biotopentwicklung in Sickermulden sind in der Fläche E1 durchzuführen:

- Schaffung von trockenem und wechseleuchtem Magerrasen
- Erstellen von Gabionen als Rückzugsmöglichkeit für Eidechsen in südexponierten Randbereichen
- dauerhafte Erhaltung des Magergrünlands.

8. Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Folgende Baumpflanzungen werden festgesetzt:

Entlang der Planstraße 1 (Eppelheimer Straße BA 1) auf dem Privatgrundstück: Gemäß Planzeichnung sind großkronige Bäume (Art: platanus acerifolia; Qualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern.

Stellplätze auf Privatgrund: Gemäß Planzeichnung sind großkronige Bäume der gleichen Art zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Für Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche wird festgesetzt: Je 10 Stellplätze ist ein großkroniger Baum der gleichen Art zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. (vorgeschlagene Arten: platanus acerifolia; Qualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang)

Im Straßenraum der Planstraße 2 (Straße S XIII): Gemäß Planzeichnung sind mittelkronige Bäume der gleichen Art (vorgeschlagene Arten: paulownia tomentosa, alnus spaethii, sophora japonica, o.ä.; Qualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang) im Abstand von 8,00 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern.

Geh- und Radweg: Gemäß Planzeichnung sind auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mindestens 30 Bäume der gleichen Art (vorgeschlagene Arten: acer platanoides, tilia tomentosa, quercus robur, quercus petraea, quercus robur ‚Fastigiata‘, acer platanoides ‚Cleveland‘ o.ä.; Qualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Die Anpflanzung wird als Baumreihe festgesetzt, die partiell unterbrochen werden darf. Die Reihenfragmente bestehen aus mindestens 4-5 Einzelbäumen.

Um eine gesunde Entwicklung der Bäume sicherzustellen, ist je Baumstandort ein mindestens 12 m³ großer durchwurzelbarer Raum herzustellen. Die Pflanzflächen sind flächendeckend zu begrünen (z.B. mit Gräsern, Stauden oder Halbsträuchern). Die Höhe dieser Vegetation sollte überschaubar bleiben.

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bestandsbaum ist zu erhalten

9. Fläche für Gemeinbedarf

Gemäß Planzeichnung wird eine Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kultur festgesetzt.

B Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 (6) BauGB)

Denkmalschutz:

Der in der Planzeichnung mit „D“ gekennzeichnete Wasserturm steht als Kulturdenkmal gemäß §2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg vom 25.05.1971 unter Denkmalschutz.

Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes, Zerstörungen oder Entfernungen aus der Umgebung des Kulturdenkmals bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Denkmalschutzbehörden.

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 25 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 25 vereinbart wird.

C Hinweise

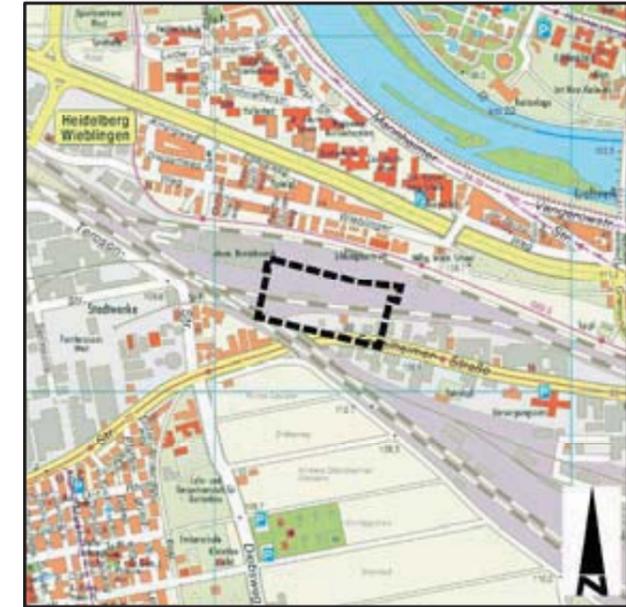
Im Rahmen des Bodenmanagements wird die Fläche zum Wiedereinbau von Bodenmaterialien gemäß der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bis zum Zuordnungswert Z1.2 verwendet.

Der oberflächennahe Baugrund der Bahnstadt kann lokal setzungsempfindlich und von geringerer Tragfähigkeit sein.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans durch die Festsetzungen des neuen ersetzt.

Der Geh- und Radweg an der nördlichen Grundstücksgrenze ist so auszubilden, dass er als Feuerwehrrzufahrt und -aufstellfläche genutzt werden kann.

Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereiches der Energiekonzeption Bahnstadt (Beschluss des Gemeinderates vom 03.04.2008), die unter anderem eine Bebauung im Passivhaus-Standard vorsieht, sowie des Geltungsbereiches der Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg in der Fassung vom 18.12.2008, die insbesondere einen Anschluss- und Benutzungszwang festlegt.



Übersichtsplan M. 1 : 10 000

B E B A U U N G S P L A N

Nr. B-Plan:
61.32.15.01.00

Bahnstadt - Fachmarktzentrum

Entwurf Plan vom 03. April 2009

Erster Bürgermeister
Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt

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 das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006, S. 3316), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.07.2000 (GBl. S. 582; ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

