

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Nahversorgungszentrum

Rohrbach



Gesetzliche Grundlagen

Mit Inkrafttreten dieses 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 Art. 4 des Gesetzes am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617).

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. 466).

Landesbauordnung (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357).

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

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neufassung vom 24.07.2003 (GBl. S. 181, ber. S. 68), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 185).

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.12.2006 (GBl. S. 19).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Art. 10 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252, 253).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- MI Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GE Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GEa Ergänzungsbereich Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SO Sondergebiet Nahversorgungszentrum (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

- 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- 0,6 Geschosserhöhenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- OK 116,00m über NN Höhe baulicher Anlagen in Meter als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

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

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- Bauweise (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Bauweise (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Geh- und Radweg
- Büh- und Ausfahrtsbereich

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

- Flächen für Rückhaltung und Verankerung von Niederschlagswasser
- Wasser

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 23 BauGB)

- anwohnerorientierter Baum
- zu erhaltender Baum
- Maßnahme 1

8. Sonstige Planzeichen

- St Stillfläche
- ML Leihungsrecht zu bestehenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Lr Leihungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
- TP 1 Triftfläche 1
- Wa Werbeanlagen

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

B. Hinweise

- Kampfmittelverdrängungsflächen

I. Bebauungsplan

A. Textliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichenschrift und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet (SO) Nahversorgungszentrum

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Das festgesetzte Sondergebiet Nahversorgungszentrum dient der Einrichtung eines Einkaufszentrums mit einem Angebot auf dem Schwerpunkt des kurzfristigen Bedarfs. Die Verkaufsfläche ist auf maximal 6.000 m² begrenzt.

1.1.2 Allgemein zulässig ist der Einzelhandel auf maximal 3.200 m² Verkaufsfläche in den Sortimenten:

- Nahrungsmittel und Genussmittel,
- Getränke und Tabakerzeugnisse,
- so wie auf maximal 1.300 m² Verkaufsfläche in den Sortimenten:
- Drogerie und Kosmetik,
- Wäsche und Putzmittel,
- Apotheken- und Reformwaren,
- Zusatzstoffe und Zerkleinerungen.

Diese Sortimente bilden das Kernsortiment.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs

Innerthalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist 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 gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht worden. Heidelberg, den ____ 201__

Stadtplanungsamt

Anzeige / Genehmigung

Ausgefertigt:

Heidelberg, den ____ 201__

Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am ____ 201__ den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 74 LBO und § 4 GemO als Satzung und die Begründung beschlossen.

Ober-Referat

Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat am ____ 201__ dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, die Begründung mit Umweltbericht sowie vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 74 LBO nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Anzeiger) am ____ 201__ in der Zeit vom ____ 201__ bis ____ 201__ öffentlich ausgelegt.

Ober-Referat

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Nach Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Anzeiger) am 08.07.2009 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.07.2009 bis 17.08.2009 durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am 30.07.2009 statt.

Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 03.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtblatt (Heidelberger Anzeiger) am 09.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

OB-Referat

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom 27.01.2011)

Vermessungsamt

Stadtplanungsamt

Stadtplanungsamt

OB-Referat

Stadtplanungsamt

OB-Referat

Stadtplanungsamt

OB-Referat

Stadtplanungsamt

OB-Referat

Stadtplanungsamt

OB-Referat

Stadtplanungsamt

OB-Referat

Stadtplanungsamt

OB-Referat

Stadtplanungsamt

OB-Referat

Stadtplanungsamt

OB-Referat

Stadtplanungsamt

OB-Referat

Stadtplanungsamt

OB-Referat

Stadtplanungsamt

OB-Referat

Bestehende Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bestehenden Bebauungspläne im unmittelbaren Geltungsbereich außer Kraft.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg

1. Werbeanlagen

(§ 14 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Lichtwerbung in grellen Farben, bewegtem oder wechselndem Licht ist unzulässig.
- 1.2 Im Sondergebiet (SO) Nahversorgungszentrum ist Werbung nur an den eigens dafür festgesetzten Stellen und an den Anschaffungsflächen des Vordachs zulässig.
- 1.3 Von den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen für Werbeanlagen darf bis zu maximal 10,00m abgewichen werden.



BEBAUUNGSPLAN mit örtlichen Bauvorschriften

61.32.06.16.00

Rohrbach Nahversorgungszentrum

Entwurf Plan vom 24. Januar 2011

Erster Bürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt

Präambel

Auf Grund des § 1 Absatz 2 und des § 10 BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 10.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neufassung vom 24.07.2003 (GBl. S. 181, ber. S. 68), ist beschlossen durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

