

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften

Schlierbach

Nahversorgungsmarkt Am Grünen Hag 2



Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit den Liegenschaftskarten überein. (Stand vom 15.10.2014)

Einfleutungsbeschluss		Frühzeitige Beteiligung		Öffentliche Auslegung	
Der Gemeinderat hat am 25.06.2015 die Einfleutung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.		Nach Bekanntmachung am 16.09.2015 im "stadtblatt" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 24.09.2015 bis 26.10.2015 durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am 12.10.2015 statt.		Der Gemeinderat hat am ____201__ dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung, jeweils in der Fassung vom ____201__, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	
Der Gemeinderat hat am 25.06.2015 die Einfleutung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.		Der Gemeinderat hat am 16.09.2015 im "stadtblatt" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 24.09.2015 bis 26.10.2015 durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am 12.10.2015 statt.		Der Gemeinderat hat am ____201__ dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung, jeweils in der Fassung vom ____201__, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	
Der Gemeinderat hat am 25.06.2015 die Einfleutung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.		Der Gemeinderat hat am 16.09.2015 im "stadtblatt" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 24.09.2015 bis 26.10.2015 durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am 12.10.2015 statt.		Der Gemeinderat hat am ____201__ dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung, jeweils in der Fassung vom ____201__, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	

Satzungsbeschluss		Anzeige / Genehmigung		Inkrafttreten	
Der Gemeinderat hat am ____201__ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung und die Begründung gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO beschlossen.		Der Gemeinderat hat am ____201__ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung und die Begründung gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO beschlossen.		Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden am ____201__ im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am ____201__, in Kraft getreten.	
Der Gemeinderat hat am ____201__ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung und die Begründung gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO beschlossen.		Der Gemeinderat hat am ____201__ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung und die Begründung gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO beschlossen.		Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden am ____201__ im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am ____201__, in Kraft getreten.	
Der Gemeinderat hat am ____201__ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung und die Begründung gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO beschlossen.		Der Gemeinderat hat am ____201__ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung und die Begründung gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO beschlossen.		Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden am ____201__ im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am ____201__, in Kraft getreten.	

Gesetzliche Grundlagen

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO und § 12 Abs. 3a BauGB)

In Ergänzung der Planerschriften und Planzeichen wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im SO nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschlüsse eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.2 Art der baulichen Nutzung "Nahversorgungsmarkt"

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauNVO)

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche inklusive je-ner eines Backshops ist auf maximal 40,8% der Baugrundstückfläche im SO (maximal 1.700 m²) begrenzt. Zulässige nahversorgungsrelevante Kernsortimente sind:

- ☐ Nahrungs- und Genussmittel, Getreide und Tabakwaren, Drogerie und Kosmetik, Wasch- und Putzmittel, Apotheken- und Reformwaren, Zeitschriften und Zeitungen.

Auf maximal 15% der Verkaufsfläche sind die folgenden Randsortimente zulässig:

- ☐ die nahversorgungsrelevanten Sortimente Haushaltswaren, Schreibwaren und Bürobbedarf sowie Blumen,
- ☐ die zentrenrelevanten, nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente Kleintextilien, Spielwaren, Bücher und temporäre Aktionsware, jedoch nur auf maximal 10% der Verkaufsfläche.

Zulässig ist zudem eine gastronomische Versorgung einschließlich Außenbewirtschaftung im Zusammenhang mit einem Backshop.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl

Die zeichnerisch festgesetzte Grundflächenzahl darf durch nicht überdeckte Stellplätze bis auf eine Fläche von max. 50% der Grundstückfläche überschritten werden.

1.3.2 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe der Oberkante des Nahversorgungsmarktes darf durch Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien um bis zu 1,5 m und im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften durch eine Werbeanlage auf dem Vordach an der West-Fassade um weniger als 1,5 m überschritten werden. Freistehende Fahnenmasten sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 8,0 m über Gelände.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf eine über dem darüberliegenden Dachgeschoss begrenzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Die zeichnerisch festgesetzte Grundstücksfläche darf von einer Fluchtlinie mit einer maximalen Breite von 2 m und einer maximalen Länge von 5 m überschritten werden, wenn von der östlichen Geländegrenze ein Abstand von mindestens 10 m eingehalten ist.

Die örtliche Bauweise darf von untergeordneten Bauteilen zur Fassadenbegrenzung mit einer maximalen Einzelbreite von 5 m um maximal 0,5 m überschritten werden.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

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

Als Grundstückeinfriedung zulässig sind nur offene Zaananlagen bzw. Grundstückeinfriedungen in Form von Metall- oder Holzgittern oder -gittern, auch mit Berankungen, sowie Hecken, zwischen Straße und Parkplatz zudem eine Wand in Naturstein mit Natursteinverkleidung mit einer Höhe von maximal 80 cm über der Hinterkante des öffentlichen Gehwegs und zur Bahn hin eine berankte Stützmauer. Die Gesamthöhe der Grundstückeinfriedungen an der Straße darf das Maß von 1 m gemessen ab Oberkante der Hinterkante des öffentlichen Gehwegs nicht übersteigen.

1.5.2 Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

1.6 Vorkiehungen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der Planzeichnung sind Fassadenstellen festgesetzt, für die Vorkiehungen zum Schutz vor Lärm (Lärmpegelbereiche LPB IV bis VI) erforderlich sind.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Außenlärmschutzwand mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 entsprechend nachfolgender Tabelle auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden. Lärmpegelbereiche, "Maßgeblicher Außenlärmpegel" und erforderliches Gesamtschalldämmmaß nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9 (erforderliches Schalldämmmaß) in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße (erschieden im Beuth-Verlag).

Lärmpegel Außenlärmpegel	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Werte nach Schalldämmmaß in dB	Werte nach Schalldämmmaß in dB	Werte nach Schalldämmmaß in dB
IV	68 bis 70	40	35	30
V	71 bis 75	45	40	35
VI	76 bis 80	50	45	40

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

1.7.1 Unverfügbare Dachflächenmaterialien

Dachflächen und Dachinstallations aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkdeckungen sind unzulässig.

1.7.2 Leuchtmittel

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. LED- oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) für Leuchten zu verwenden, die für die Außenbeleuchtung eingesetzt werden.

1.8 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

An den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten sind entlang der Straße standortgerechte Laubbäume mittlerer Größe, baumfrei großblühende standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen. Geringfügige Standortabweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind zulässig.

Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m² großer durchwurzelbarer Raum sicherzustellen. Als Bäume sind entlang der Straße und der Bahn jeweils Bäume gleicher Art anzupflanzen, dabei entlang der Bahn Spitzahorn (Acer platanoides), Traubeneiche (Quercus petraea) oder Winter-Linde (Tilia cordata).

Qualität der Bäume: Hochstamm (an der Straße als Alleebaum), Stammumfang in einem Meter Höhe mindestens 18 - 20 cm, 3x verpflanzt mit Ballen.

An der östlichen Gebäudefassade sind gegenüber bestehender Wohnhäuser Fassadenbegrünungselemente anzubringen und mit Waldreben (Clematis), Wildem Wein (Parthenocissus) oder Geißblatt (Lonicera) zu beranken. Der horizontale Abstand der Fassadenbegrünungselemente untereinander darf nicht mehr als 3 m betragen. Stützmauern südlich des Parkplatzes sind mit Wildem Wein (Parthenocissus) zu beranken.

II. Örtliche Bauvorschriften

FD

Dachform (FD: Flachdach)

III. Hinweise

Flurstücksgrenze und Flurstücksnr. (l. Kataster)

Gebäude (l. Kataster)

Ungültige Gebäudehöhe (Bestand über Normalm. (Höhe))

Vermessung in Meter (Beispiel)

Aufbau der Nutzungsbezeichnungen (Bsp.)

Art der baulichen Nutzung	GRZ (Hochmaß)	SO "Nahversorgungsmarkt"	max. Oberkante baulicher Anlage
Zahl der Vollgeschosse	1	0,65	Dachform

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine durchgehende Hecke anzupflanzen oder zu erhalten. Auf den restlichen Teilen der Fläche "PG1" ist eine Begrünung durch Ansaat von Landschaftsrasen mit krautreichem Regiostraußgut anzulegen, soweit sie nicht für einen notwendigen Fluchtweg oder für die Fassadenbegrünung benötigt wird.

Flachdächer - ausgenommen solche von abgesetzten Flachdächern wie Anlieferung und Eingangsbereich sowie von Nebenanlagen, Vordächern und Dachfenster sind mit extensiver Dachbegrünung mit oder ohne Photovoltaikanlagen entsprechend dem Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg („Heidelberger Dachgarten“) auszubilden. Von diesem Leitfaden abweichend dürfen bis zu 75% des Daches durch Photovoltaikanlagen überdeckt werden. Die festgesetzten Pflanzgebote unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Sie sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

2.1 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 5°.

2.2 Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m über der Dachfläche zulässig. Ihr Abstand zur Außenwand muss mindestens das 1,5-fache ihrer Höhe betragen.

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

Zulässig ist ausschließlich Eigenwerbung für die im SO ansässigen Betriebe. Fremdwerbung ist nicht zugelassen. Werbung am Gebäude ist dabei nur an Fassaden unterhalb des oberen Abschlusses der Wand und am Vordach unterhalb der Höhe der Oberkante des Hauptgebäudes zulässig, und zwar maximal

- an der West-Fassade auf dem Vordach eine Werbefläche von max. 12 m² und eine Werbeanlage von max. 4 m² Flächengröße an der West-Fassade,
- an der Nordfassade bis zu drei Werbeflächen von jeweils max. 3 m².

An den sonstigen Gebäudeseiten sind Werbeanlagen ausgeschlossen.

Zulässig sind darüber hinaus die folgenden Werbeanlagen:

- maximal 5 freistehende Fahnenmasten,
- an zwei Grundstückszufahrten sowie der Tiefgaragenzufahrt je eine Einfahrtssteile mit einer Höhe von max. 3,5 m über der nächstliegenden Gehweghinterkante,
- ein Werbe- und Hinweisschild mit einer Fläche von max. 3 m² an der Einkaufswagen-Abstellanlage,
- 3 freistehende Werbestein mit einer Fläche von jeweils max. 10 m² entlang der südlichen Grundstücksgrenze.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig.

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

Als Grundstückeinfriedung zulässig sind nur offene Zaananlagen bzw. Grundstückeinfriedungen in Form von Metall- oder Holzgittern oder -gittern, auch mit Berankungen, sowie Hecken, zwischen Straße und Parkplatz zudem eine Wand in Naturstein mit Natursteinverkleidung mit einer Höhe von maximal 80 cm über der Hinterkante des öffentlichen Gehwegs und zur Bahn hin eine berankte Stützmauer. Die Gesamthöhe der Grundstückeinfriedungen an der Straße darf das Maß von 1 m gemessen ab Oberkante der Hinterkante des öffentlichen Gehwegs nicht übersteigen.

2.5 Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, Kennzeichnungen Archäologische Funde

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkleinerung der Frist einverstanden ist (§ 20 i.V.m. § 27 DschG).

Bodenverunreinigungen

Im Zuge der Erkundung des "Geotechnischer und umwelttechnischer Bericht" der CDM Smith vom 17.03.2015 wurden im Bereich der Kapfabriken der ehemaligen Betriebskantine und im Bereich der Abscheideanlage hohe Konzentrationen an Mineralölkohlenwasserstoffen angetroffen. Durch die jahrzehntelange Nutzung als ZKF-Werkstatt können weitere, bislang nicht erkannte punktuelle Bodenbelastungen vorhanden sein, die bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahme angetroffen werden können.

Im Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen erteilt.

Wasserschutzbereiche

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone II des Wasserwerks Schlierbach. Auf die Bestimmungen der zugehörigen Rechtsverordnung wird verwiesen.

Beleuchtung

Aus Rücksichtnahme auf benachbarte Wohnbebauung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sowie aus energetischen Gründen sollte die Leuchtklamme hinsichtlich Leuchtdauer und Leuchtkraft begrenzt werden, z. B. über nächtliche Abschaltung ab einer Stunde nach Geschäftsschluss oder zumindest über Dimmung nachts und an Sonn- und Feiertagen.

Anpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen

Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beachten. Bepflanzungen sind nach Bahrichtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu planen und herzustellen. Nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) muss zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden. Bei Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen ist ein Überhang nach § 910 BGG zu vermeiden und die Vorgaben des Nachbarbereiches sind einzuhalten. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Energetischer Gebäudestandard

Die Baumaßnahme muss in Anlehnung an den Passivhausstandard erfolgen. Auf ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag wird verwiesen.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Schlierbach
Nahversorgungsmarkt Am Grünen Hag 2

Erster Bürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt

Praeface

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 § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581; ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2015 (GBl. S. 870), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus ... Plänen insgesamt.

