

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# Schlierbach Nahversorgungsmarkt Am Grünen Hag 2



<b>Einleitungsbeschluss</b> Der Gemeinderat hat am 25.06.2015 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen. (Stand vom 15.10.2014)	<b>Der Einleitungsbeschluss wurde am 01.07.2015 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung</b> 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.	<b>Öffentliche Auslegung</b> Der Gemeinderat hat am 20.11.2015 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 20.11.2015, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	<b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs</b> 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.
<b>Vermessungsamt</b>	<b>OB-Referat</b>	<b>Stadtplanungsamt</b>	<b>Stadtplanungsamt</b>	<b>OB-Referat</b>

<b>Satzungsbeschluss</b> Der Gemeinderat hat am 25.06.2015 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung und die Begründung gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO beschlossen.	<b>Anzeige / Genehmigung</b> Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am 20.11.2015, in Kraft getreten.	<b>Inkrafttreten</b> Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden am 20.11.2015 im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am 20.11.2015, in Kraft getreten.	<b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs</b> 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.
<b>Stadtplanungsamt</b>	<b>Oberbürgermeister</b>	<b>Stadtplanungsamt</b>	<b>Stadtplanungsamt</b>

**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:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2014), 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 Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

**Planzeichenerklärung 1990 (PlanV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509)

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2015 (GBl. S. 870)

**Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmitteleinsatzdienstes (VwV-Kampfmitteleinsatzdienst)** vom 21.12.2006 (GBl. S. 16), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmitteleinsatzdienstes vom 31.08.2013 (GBl. S. 342/343)

**Denkmalschutzgesetz (DSchG)** vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. S. 686)

**Planzeichenerklärung**  
 I. Planungsrechtliche Festsetzungen  
 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 12 BauGB)

**SO** Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungsmarkt

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 0,65 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß  
 OK 123 m max. Oberkante baulicher Anlage in Meter über Normalnull  
 1 max. 1 Vollgeschoss zulässig (ohne darüberliegendes Dachgeschoss)

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

**Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Bereiche für Kfz-Ein- und Ausfahrten  
 Straßenverkehrsfläche

**Vorkerkerungen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 Schallschützende Außenbauteile des Lärmpegelbereichs IV  
 Schallschützende Außenbauteile des Lärmpegelbereichs V  
 Schallschützende Außenbauteile des Lärmpegelbereichs VI

**Anpflanzung/ Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
 Anpflanzen von Bäumen  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bepflanzungen mit der besonderen Zweckbestimmung "Pflanzgebiet 1"

**Sonstige Planzeichen**  
 Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der Oberkante baulicher Anlagen innerhalb eines Bauplotes  
 Grenze des städtebaulichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans  
 Mit Geh- und Leuchtstreifen zu Gunsten der Stadtbauweise Heidelberg zu befestigende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
 Umgrenzung von Flächen für Fahrradabstellanlagen  
 Umgrenzung von Flächen für Einkaufswagenabstellanlagen

**II. Örtliche Bauvorschriften**  
 FD Dachform (FD: Flachdach)

**III. Hinweise**  
 Grundstücksgrenze und Flurstücksgrenze (lt. Kataster)  
 Gebäude (lt. Kataster)  
 114,30 m Ungünstige Geländeoberfläche (Bestand über Normalnull (Höhe))  
 Vermessung in Meter (Beispiel)  
 Aufbau der Nutzungsschablonen (Bsp.)

**Art der baulichen Nutzung**  
 GRZ (Höchstmaß) 0,65  
 Zahl der Vollgeschosse 1

**A Textliche Festsetzungen**  
 (§ 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 Nutzung sind im SO nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

**1.2 Art der baulichen Nutzung "Nahversorgungsmarkt"**  
 Im SO ist die Nutzung Nahversorgungsmarkt mit Schwerpunkt auf Lebensmittel mit Tiefgarage und Stellplätzen zulässig. Die zulässige Gesamtverkauffläche inklusive je vier eines Backdrops ist auf maximal 40,8% der Baugrundstückfläche im SO (maximal 1.700 m<sup>2</sup>) begrenzt. Zulässige nahversorgungsrelevante Kernsortimente sind:  
 ☐ Nahrung- und Genussmittel, Getreide und Tabakwaren, Drogerie und Kosmetik, Wasch- und Putzmittel, Apotheken- und Reformwaren, Zeitschriften und Zeitungen.  
 Auf maximal 15% der Verkaufsfäche sind die folgenden Randsortimente zulässig:  
 ☐ die nahversorgungsrelevanten Sortimente Haushaltswaren, Schreibwaren und Büromaterial sowie Blumen;  
 ☐ die zentrenrelevanten, nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente Kleintextilien, Spielwaren, Bücher und temporäre Aktionsware, jedoch nur auf maximal 10% der Verkaufsfäche.  
 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. § 12 BauGB)  
**1.3.1 Grundflächenzahl**  
 Die zeichnerisch festgesetzte Grundflächenzahl darf nicht 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 ohne darüberliegendes 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 Fluchtstrecke 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)  
 Die Flächen für Stellplätze sind oberirdische KFZ-Stellplätze und deren Zufahrten nur ohne Überdeckung zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Tiefgarage zulässig. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Nebenanlagen zulässig. Darüber hinaus sind Einfriedlungen und freistehende Werbeanlagen wie in den örtlichen Bauvorschriften geregelt auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

**1.6 Vorkerkerungen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 In der Planzeichnung sind Fassadenbereiche festgesetzt für die Vorkerkerungen zum Schutz vor Lärm (Lärmpegelbereiche LPB IV bis VI) erforderlich sind. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Außenbauteile 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 in Verbindung mit Tabelle 9 (erforderliches Schalldämmmaß in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße) (erschieden im Beuth-Verlag)

Lärmpegelbereich	maß R <sub>w</sub> des Außenbauteils in dB	min. R <sub>w</sub> des Außenbauteils in dB	min. R <sub>w</sub> des Außenbauteils in dB
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

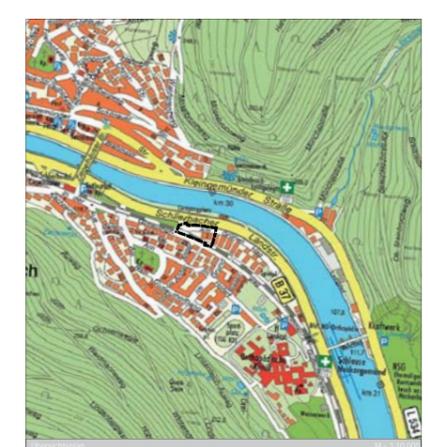
Im Plangebiet ist an Außenbauteilen des Gebäudes, die an der Bahnstrecke anliegen, die Beflüftung zu sichern, und zwar:  
 - durch die Verwendung fensterunabhängiger schalldämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Beflüftung sicherstellen,  
 - durch Anordnung der Fenster an einer schalldämmter Fassade oder durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster.  
 Hier von kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

**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 Unzulässige Dachflächenmaterialien**  
 Dachflächen und Dachinstallations aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen 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, baumreife großstämmige standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen. Geringfügige Standortabweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind zulässig. Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m<sup>2</sup> 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 Alleebäume), Stammumfang in einem Meter Höhe mindestens 18 - 20 cm, 3x verpflanzt mit Ballen.  
 An der östlichen Gebäudefassade sind gegenüber bestehender Wohnhäuser Fassadenbegrenzungselemente anzubringen und mit Wildreben (Clematis), Wildem Wein (Parthenocissus) oder Geißblatt (Lonicera) zu bepflanzen. Der horizontale Abstand der Fassadenbegrenzungselemente untereinander darf nicht mehr als 3 m betragen. Stützmauern südlich des Parkplatzes sind mit Wildem Wein (Parthenocissus) zu bepflanzen.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine durchgehende Hecke anzupflanzen oder zu erhalten. Auf den restlichen Teilen der Fläche "PG1" ist eine Begrünung durch Ansaat von Landschaftsrasen mit krautreichem Regengrassgut 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 Dachfenstern 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 Pflanzgebiete unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 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 Abchlusses 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 m<sup>2</sup> und eine Werbeanlage von max. 4 m<sup>2</sup> Flächengröße an der West-Fassade,  
 - an der Nordfassade bis zu drei Werbeflächen von jeweils max. 3 m<sup>2</sup>.  
 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 Einfahrtsstele mit einer Höhe von max. 3,5 m über der nächstliegenden Gehweghinterkante,  
 - ein Werbe- und Hinweisschild mit einer Fläche von max. 3 m<sup>2</sup> an der Einkaufswagen-Abstellanlage,  
 - 3 freistehende Werbestelen mit einer Fläche von jeweils max. 10 m<sup>2</sup> 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 Einfriedlungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**  
 Als Grundstückeinfriedlung zulässig sind nur offene Zaunanlagen bzw. Grundstückeinfriedlungen in Form von Metall- oder Holzzaunen 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 Grundstückeinfriedlungen an der Straße darf das Maß von 1 m gemessen ab Oberkante der Hinterkante des öffentlichen Gehwegs nicht übersteigen.  
**2.5 Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**  
 Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

**3. 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 Verköstung 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 Zapfsäulen der ehemaligen Betriebskantine und im Bereich der Abschleppanlage hohe Konzentrationen an Mineralölkohlenwasserstoffen angetroffen. Durch die jahrzehntelange Nutzung als KFZ-Werkstatt können weitere, bislang nicht erkannte punktuelle Bodenbelastungen vorhanden sein, die bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahme angegriffen werden können.  
 Der anfallende Erdaushub ist somit zum Teil nicht frei verwertbar. Ein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich einer Altlastenbearbeitung besteht beim vorliegenden Kenntnisstand im Bereich des Planungsbereiches nicht.  
 Im Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen erteilt.  
**Wasserschutzgebiete**  
 Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III 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 Geschäftschluss 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 BahrRichtlinie 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 BGB zu vermeiden und die Vorgaben des Nachbarbereiches sind einzuhalten. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs 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  
 61.32.01.02.04

Entwurf Plan vom: 22.01.2016

<b>Erster Bürgermeister</b>	<b>Oberbürgermeister</b>	<b>Stadtplanungsamt</b>
-----------------------------	--------------------------	-------------------------

**Pflichten**  
 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 Gesetz 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.

