Anlage 09 zur Drucksache 0261/2016/BV

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Schlierbach – Nahversorgungsmarkt Am Grünen Hag 2

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom 15.10.2014)	Vermessungsamt

Einleitungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am 25.06.2015 die Einleitung des Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.

OB-Referat

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.

Stadtplanungsamt

Frühzeitige Beteiligung
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.

Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat hat am 23.03.2016 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 22.01.2016, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

OB-Referat

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die Begründung mit Umweltbericht sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.04.2016 im "stadtblatt" in der Zeit vom 21.04.2016 bis 24.05.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadtplanungsamt

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am __.__.201_ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung und die Begründung gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO beschlossen.

Oberbürgermeister

Anzeige / Genehmigung

Ausgefertigt:
Heidelberg, den __.__.201_

Oberbürgermeister

Inkrafttreten
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.

Stadtplanungsamt

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs
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 Bebauungsplan gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.

Stadtplanungsamt

Gesetzliche Grundlagen

mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

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)

Baunutzungsverordnung (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)

Planzeichenverordnung 1990 **(PlanzV 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 Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl.S.581, ber.S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.12.2006 (GABl. S. 16), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 31.08.2013 (GABl. 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 122,5 m ü.NN – max. Oberkante baulicher Anlage in Meter über Normalnull
- I – max. 1 Vollgeschoss zulässig (ohne darüberliegendes Dachgeschoss)

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

- Baugrenze
- Baulinie

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

- Bereiche für Kfz- Ein- und Ausfahrten
- Straßenverkehrsfläche

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

- IV – Schalldämmende Außenbauteile des Lärmpegelbereichs IV
- V – Schalldämmende Außenbauteile des Lärmpegelbereichs V
- VI – Schalldämmende Außenbauteile des Lärmpegelbereichs VI

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

- Anpflanzen von Bäumen
- PG1 – Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bepflanzungen mit der besonderen Zweckbestimmung "Pflanzgebot 1"

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der Oberkante baulicher Anlagen innerhalb eines Baugebiets
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und des Vorhabens- und Erschließungsplan
- G+L – Mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Heidelberg zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- St – Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- FA – Umgrenzung von Flächen für Fahrradabstellanlagen
- EA – Umgrenzung von Flächen für Einkaufswagenabstellanlagen

II. Örtliche Bauvorschriften

- FD – Dachform (FD: Flachdach)

III. Hinweise

- 5084 – Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer (lt. Kataster)
- Gebäude (lt. Kataster)
- 114,38 m – Ungefähre Geländehöhe Bestand über Normalnull (Hinweis)
- 2.00 – Vermaßung in Meter (Beispiel)

Aufbau der Nutzungsschablone (Bsp.)

Art der baulichen Nutzung	SO "Nahversorgungsmarkt"	
GRZ (Höchstmaß)	0,65	siehe Einschrieb (max. Oberkante baulicher Anlage)
Zahl der Vollgeschosse	I	FD (Dachform)

A Textliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO und § 12 Abs. 3a BauGB)
In Ergänzung der Planeinschriebe 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 Abschluss 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)
Im SO ist die Nutzung Nahversorgungsmarkt mit Schwerpunkt auf Lebensmitteln mit Tiefgarage und Stellplätzen zulässig. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche inklusive jener eines Backshops ist auf maximal 40,8% der Baugrundstücksfläche im SO (maximal 1.700 m²) begrenzt. Zulässige nahversorgungsrelevante Kernsortimente sind

- ☐ Nahrungs- und Genussmittel, Getränke 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 Bürobedarf sowie Blumen,
- ☐ die zentrenrelevanten, nicht nahversorgungsrelvanten 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
1.2.1 Grundflächenzahl
Die zeichnerisch festgesetzte Grundflächenzahl darf durch nicht überdachte Stellplätze bis auf eine Fläche von max. 95% der Grundstücksfläche überschritten werden.

1.2.2 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 eins 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 nördliche Baugrenze darf von einer Fluchttreppe mit einer maximalen Breite von 2 m und einer maximalen Länge von 5 m überschritten werden, wenn von der östlichen Geltungsbereichsgrenze ein Abstand von mindestens 10 m eingehalten ist.
Die östliche Baugrenze darf von untergeordneten Bauteilen zur Fassadenbegrünung 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)
In den Flächen für Stellplätze sind oberirdische KFZ-Stellplätze und deren Zufahrten nur ohne Überdachung 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 Einfriedungen und freistehende Werbeanlagen wie in den örtlichen Bauvorschriften geregelt auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In der Planzeichnung sind Fassadenseiten festgesetzt, für die Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (Lärmpegelbereiche LPB IV bis VI) erforderlich sind.
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume 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 nachzuweisen. Lärmpegelbereiche, 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9 (erforderliches Schalldämmaß in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße) (erschienen im Beuth-Verlag)

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf.R'w,res des Außenbauteils in dB: Wohn- und Schlafräume in Wohnungen und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches [dB]	Büroraum und ähnliches [dB]
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Im Plangebiet ist an Aufenthaltsräumen des Gebäudes, die an der Bahnstrecke anliegen, die Belüftung zu sichern, und zwar:
- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster.

Hiervon 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 Dachinstallationen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen sind unzulässig.

1.7.2 Leuchtmittel
Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. LED- oder Natrium-dampf-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, bahnseitig großkronige standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen. Geringfügige Standortabweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind zulässig.
Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m³ 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 Wohnhäusern 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.
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 Regiosaatgut 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 Dach(g)arten") 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 Fahnenanlagen,
- 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 m² an der Einkaufswagen-Abstellanlage,
- 3 freistehende Werbetafeln mit einer Fläche von jeweils max. 10 m² entlang der südlichen Grundstücksgrenze.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegten 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 Grundstückseinfriedung zulässig sind nur offene Zaunanlagen bzw. Grundstückseinfriedungen in Form von Metall- oder Holzzäunen 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 Grundstückseinfriedungen 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 Verkürzung 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 Betriebstankstelle und im Bereich der Abscheideanlage 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 angetroffen 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 Planungsgebietes nicht.
Im Baugehehmigungsverfahren 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 nachaktiver Insekten sowie aus energetischen Gründen sollte die Leuchtreklame hinsichtlich Leuchtdauer und Leuchtkraft begrenzt werden, z. B. über nächtliche Abschaltung ab eine 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 BahnRichtlinie 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 Nachbarrechtes 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	Nr. B-Plan: 61.32.01.02.04
Satzung	Plan vom: 01.08.2016

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 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 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg am .... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 01.08.2016, und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus 8 Plänen insgesamt.

Heidelberg