Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Pfaffengrund "Nahversorgungsmarkt Kranichweg"

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. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S.1748)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S.501)

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

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 GBl. S.581, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

festgesetzt:

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- **Art der baulichen Nutzung "Nahversorgungsmarkt"** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3 BauGB
- GR — **Grundfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO
- OK — **Oberkante baulicher Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO
- **Baugrenze** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- **Verkehrsfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- St / T / W / A / F / E / BUS — **Fläche für Nebenanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
  St = Stellplätze / T = Technikaufbauten / W = Standort Werbestele
  A = Außengastronomie / F = Fahrradstellplatz / E = Einkaufswagenbox
  BUS = Überdachung Bushaltestelle
- **Zufahrtsverbot** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- **Ein- und Ausfahrt** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- **Anlieferungszone** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- **Anpflanzen von Bäumen** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** § 9 Abs. 7 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- **Bäume, die entfallen**
- **Höhenbezugspunkt** 108 m üNN
- **Ergänzende Darstellung von Vordächern und Balkonen**

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

II a Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 Abs. 1 BauGB i.v.m. § 12 Abs. 3 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung: "Nahversorgungsmarkt"
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3 BauGB

Zulässig ist:

- ein Nahversorgungsmarkt einschließlich Backshop / Bäckereiverkaufsstelle / Cafe und den dazugehörigen Stellplätzen und ihren Zufahrten

Die zulässige **Verkaufsfläche** (VK) beträgt insgesamt max. 900 m².

Auf den Privatflächen außerhalb des Gebäudes sind keine Verkaufsflächen / Verkaufsstände oder Verkaufswagen zulässig.

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO
Im Bebauungsplan ist die zulässige Höhe der baulichen Anlage durch Planeintrag der Oberkante baulicher Anlagen (OK) festgesetzt.

Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen beträgt max. 5,80 m

Bezugspunkt ist die Höhe im Eingangsbereich entsprechend Planeintrag mit 108,00 m ü.NN.

Eine Überschreitung der Oberkante baulicher Anlagen ist in folgendem Umfang zulässig:

- Technikaufbauten, bis zu max. 1,50 m Höhe. Die Technikaufbauten sind entsprechend Planeintrag von der Außenwand abzurücken.
- Photovoltaikanlagen, Solarmodule und deren Aufbauten bis zu max. 0,5 m Höhe. Diese Anlagen sind von der Außenwand um mind. 1,0 m abzurücken.

2.2 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche (GR) für das Marktgebäude beträgt max.1.500 m²
Die zulässige Grundfläche (GR) für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO beträgt max.1.400 m²

3. Überbaubare Flächen § 23 BauNVO

Die überbaubaren Flächen sind durch Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt. An der Süd- und Ostseite des Nahversorgungsmarktes ist ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze unzulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (z.B. LED-Leuchten) einzusetzen.

5. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.1 Baumpflanzungen
Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Alleebaum aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20 - 25 cm Stammumfang. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 16 m³ durchwurzelbares Baumsubstrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft- Landschaftsentwicklung- Landschaftsbau e.V.) - Richtlinie 2010, mit Wurzellockstoff, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen. Die Substratmenge kann auch geringer ausfallen, wenn sichergestellt ist, dass im direkten Anschlussbereich des Baumquartiers zum Untergrund ein Wurzelraum von mindestens 16 m³ mit Boden, der für vegetationstechnische Zwecke geeignet ist, vorhanden ist.

Als Bäume sind zu verwenden:
- für den Parkplatzbereich Schnurbaum (Sophora japonica) oder Platanen (Platanus acerifolia)
- für den Gehweg- und Aufenthaltsbereich Zierkirsche (Prunus yedonensis) oder Kobushi-Magnolie (Magnolia kobus)

5.2 Dachbegrünung
Die Dachflächen sind zu mind. 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung unter Berücksichtigung des "Handlungsleitfadens extensive Dachbegrünung in Heidelberg" anzusäen oder zu bepflanzen. Die Substrathöhe muss durchschnittlich mindestens 10 cm betragen. Eine Teilüberdeckung durch Photovoltaikanlagen / Solarmodule ist entsprechend des Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg zulässig.

II b Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Die Fassade des Marktgebäudes ist in Klinkeroberfläche, Farbe grau/anthrazit, herzustellen.

Technikaufbauten sind dunkel zu lackieren oder einheitlich "einzuhausen" bzw. mit Sichtschutzwänden (z.B. Metallgitter, Steckmetall, Lamellen o.ä.) zu umfassen. Eine Überdachung ist nicht erforderlich.

Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen - Technikaufbauten, ist eine maximale Grundfläche / Aufstellfläche der Anlagen auf max. 1/3 der festgesetzten Fläche zulässig.

Photovoltaikanlagen, Solarmodule und deren Aufbauten sind unter Beachtung der Höhenbegrenzung, des Abrückens von der Außenwand und des Handlungsleitfadens der Stadt Heidelberg zur extensiven Dachbegrünung auf der gesamten Dachfläche zulässig.

2. Anforderungen an Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind ausschließlich gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig:

- Am Gebäude an der Westfassade und an der Nordfassade im Eingangsbereich in Form eines Schriftzuges mit jeweils einer Breite von max. 3,50 m und einer Gesamthöhe von max. 2,00 m.
- Am Gebäude an der Nordfassade in Form eines weiteren Schriftzuges mit einer Breite von max. 2,50 m und einer Höhe von max. 0,40 m.
- Am Gebäude an der Nordfassade im Bereich der Bäckereiverkaufstelle eine fassaden- oder schaufensterintegrierte Werbung mit max. 2 m² Fläche.
- Im Bereich der Einkaufswagenbox 2 Vitrinen / Infotafeln, jeweils mit einer Breite von max. 2,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m.
- Im Einfahrtsbereich des Parkplatzes zum Kranichweg auf privater Fläche in Form einer Stele / Hinweistafel aus Cortenstahl, mit einem Schriftzug in einer Breite von max. 1,40 m und einer Höhe von max. 2,90 m.

Eine Hinterleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig.

3. Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

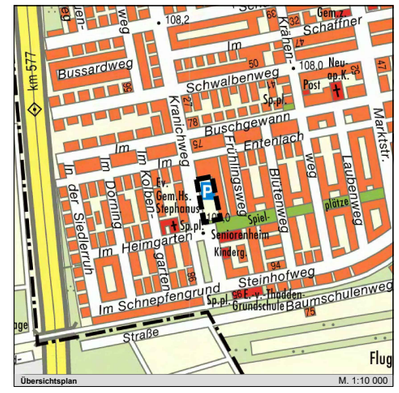
Öffentliche Fahrbahnflächen sind mit hellgrauer/beiger Farbasphaltoberfläche herzustellen. Gehwegflächen und private Erschließungsflächen sind als Pflasterflächen mit hellgrauer / anthrazitfarbiger Oberfläche herzustellen.

III. HINWEISE

1. Energiekonzeption
Zielsetzung ist eine Bebauung im Passivhausstandard. Vom Passivhausstandard kann abgewichen werden, sofern dies technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist, da die Verbrauchsschwerpunkte nicht bei der Wärme, sondern beim Strom oder der Kühlung liegen. In diesen Fällen soll durch nutzungsspezifische Energieeffizienz-Konzepte eine vergleichbare Umweltbilanz erzielt werden. Hierzu bietet das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie umfangreiche Beratungsleistungen an. Die Planungen sind rechtzeitig vor Bauantragstellung mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen und die rechnerischen und planerischen Nachweise mit dem Bauantrag vorzulegen.

Die Einhaltung der geltenden EnEV-Anforderungen ist mit dem Baurechtsamt abzustimmen.

2. Grundwasser
Auf die Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes, Zone IIIb "031-WW Rheinau" mit Rechtsverordnung vom 07.01.2014 und die dort geltenden Bestimmungen wird verwiesen.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Pfaffengrund
Nahversorgungsmarkt Kranichweg

Nr. B-Plan: 61.32.08.01.02

Fassung zum Offenlagebeschluss — Plan vom 12. November 2015

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 20.11.2015 (BGBl. I S. 1748) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.07.2000 (GBl. S. 581; ber. GBl.S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht insgesamt aus 4 Plänen.

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom __.__.201_)	**Aufstellungsbeschluss** Der Gemeinderat hat am 13.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.	Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) am 26.03.2014 ortsüblich bekanntgemacht.	**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** Nach Bekanntmachung im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) am 29.07.2015 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.08.2015 bis 18.09.2015 durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am 16.09.2015 statt.	**Öffentliche Auslegung** Der Gemeinderat hat am __.__.201_ dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.201_ zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung mit Umweltbericht sowie vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) am __.__.201_ in der Zeit vom __.__.201_ bis __.__.201_ öffentlich ausgelegen.	**Satzungsbeschluss** Der Gemeinderat hat am __.__.201_ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i. V. mit § 4 GemO als Satzung und die Begründung beschlossen.	**Anzeige / Genehmigung** Ausgefertigt: Heidelberg, den __.__.201_	**Inkrafttreten** Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) am __.__.200_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am __.__.200_ in Kraft getreten.	**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs** Innerhalb 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 __.__.200_
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt

Heidelberg
Bearbeitung:
KLAUS NACHTRIEB
Stadtbaur. - Umweltplanung
Tel: +49 621 671724 70
info@stadtplanung.com

Dateiname: 2015-11-12_HD_Bplan_Kranichweg.dwg Plotdatum: 15.11.2015