Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Rohrbach

Quartier am Turm, Ecke Franz-Kruckenberg-Straße / Felix-Wankel-Straße / Fabrikstraße

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8.August 1995, (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2004 (GBl. S.894 und 895)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S.581, ber. S.698, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 14.02.2006 (GBl. S. 20).

Planzeichenerklärung

- WA — **Allgemeines Wohngebiet** — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
- MI — **Mischgebiet** — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO
- **Baugrenze** — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- **Fläche für Nebenanlagen** — § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB; Zweckbestimmung: Spielplatz
- OAB — **oberste Außenwandbegrenzung** — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18 BauNVO
- TH — **Traufhöhe** — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18 BauNVO
- **Verkehrsflächen besonder Zweckbestimmung** — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Zweckbestimmung: Platz / Fußgängerbereich
- **Öffentliche Grünfläche** — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Zweckbestimmung: zentrale Grünanlage
- **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- G — **mit Gehrecht zu belastende Fläche** — Begünstigte: Öffentlichkeit; § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- L — **mit Leitungsrecht zu belastende Fläche** — Begünstigte: Versorgungsträger; § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** — § 9 Abs. 7 BauGB
- **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** — § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- **Einfriedigungsmauer**

Nutzungsschablone

WA	Baugebietsart
GRZ 0,4	maximale Grundflächenzahl
TH 1 max. 16,0 m	maximale Traufhöhe
TH 2 max. 14,0 m	
o	Bauweise: o = offene Bauweise; a = abweichende Bauweise

I. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB und i.12 Abs.3 BauGB)

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

1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** (§ 4 BauNVO)

1.2 **Mischgebiet (MI)** (§ 6 BauNVO)
Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO sind unzulässig.
Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Im Erdgeschoss sind ausschließlich Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2-5 BauNVO (kein Wohnen) zulässig.
In den Obergeschossen ist Wohnen sowohl ausschließlich als auch anteilig zusammen mit den Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2-5 BauNVO zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)

2.1 **Grundfläche (GR) / Grundflächenzahl (GRZ)**
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine maximale Grundfläche von insgesamt 6.500 m² festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt max. 0,45.

Im Mischgebiet (MI) wird eine maximale Grundfläche von 1.600 m² festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt max. 0,7

Bei der Ermittlung der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 IauNVO genannten Anlagen sind die Dachflächen von Tiefgaragen mit Dachbegrünung nicht anzurechnen.

2.2 **Höhe der baulichen Anlagen**
Im Bebauungsplan sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag der maximalen Traufhöhen (TH) bzw. der oberster Außenwandbegrenzung (OAB) festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist die Gewerbliche Fabrikstraße in Grundstücksmitte mit 105,75 m über NN.

Die Höhen der baulichen Anlagen sind entsprechend der Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Als Traufhöhe (TH) ist entsprechend den Regelungen der LBO die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

Bei Gebäuden mit Pultdächern ist die zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch 2 Traufhöhen festgesetzt. Für die höhere Gebäudeseite gilt die Traufhöhe 1 (TH1) für die niedrigere Gebäudeseite die Traufhöhe 2 (TH2).

Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch die oberste Außenwandbegrenzung (OAB) festgesetzt. Für die höhere Gebäudeseite gilt die Oberste Außenwandbegrenzung 1 (OAB 1), für die niedrigere Gebäudeseite die Oberste Außenwandbegrenzung 2 (OAB 2).

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch technische Dachaufbauten, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser ist bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig, sofern die Aufbauten von der Außenwand um mindestens 1,5 m zurückspringen und die Gesamtfläche der Aufbauten weniger als 15 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers beträgt.

Bereich Nutzungsschablone 1	OAB max.	15,5 m	IVᵒ
Bereich Nutzungsschablone 2	OAB 1 max. OAB 2 max.	15,5 m 13,0 m	IVᵒ
Bereich Nutzungsschablone 3	TH 1 max. TH 2 max.	16,0 m 14,0 m	IV+DIᵒ
Bereich Nutzungsschablone 4	TH 1 max. TH 2 max.	16,8 m 14,4 m	IV+DIᵒ
Bereich Nutzungsschablone 5	TH 1 max. TH 2 max.	10,7 m 8,7 m	IV+DIᵒ
Bereich Nutzungsschablone 6	TH 1 max. TH 2 max.	12,0 m 8,8 m	IV+DIᵒ
Bereich Nutzungsschablone 7	OAB max.	10,5 m	IIIᵒ

* Die angegebenen Geschosse sind ein Hinweis auf das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, unabhängig von der bauordnungsrechtlichen Vollgeschossdefinition.

3. **Bauweise** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
- Im Bereich der **Nutzungsschablone 1** (lt. entlang Felix-Wankel-Straße) **abweichende Bauweise**: abweichend von der geschlossenen Bauweise ist an der Grundstücksgrenze zur Franz-Kruckenberg-Straße eine Bebauung soweit mit als auch ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.
- Im Bereich der **Nutzungsschablone 2** (WA entlang der Fuerkirchstraße) **abweichende Bauweise**: abweichend von der geschlossenen Bauweise ist an der südlichen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Grünfläche eine Bebauung soweit mit als auch ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.
- Im Bereich der **Nutzungsschablone 4** ist ebenfalls **abweichende Bauweise** festgesetzt: abweichend von der offenen Bauweise ist an der südlichen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Grünfläche eine Bebauung soweit mit als auch ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.
- Im restlichen Planbereich: **offene Bauweise**

4. **Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen** (§ 9 Abs.1 Nr. 4BauGB, § 14 BauNVO)

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze ausschließlich unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) zulässig.
Die nach Landesbauordnung (§ 9 Abs. 2 LBO) erforderlichen Spielplatzflächen sind auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche herzurichten.

5. **Die mit Geh- oder Leitungsrecht zu belastenden Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die durch Planeintrag festgesetzten Flächen für Versorgungsleitungen ("L") sind von Überbauungen und Baumpflanzungen freizuhalten. Mit geplanten Baumstandorten ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Leitungen einzuhalten. Beim Einbau von Wurzelschutzsperren kann der Mindestabstand auf 1,50 m verringert werden. Die mit "L" festgesetzte Fläche entlang der Fabrikstraße (Fernwärmeleitung) kann innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen ab einer Höhe von 6,0 m über Gehniveau überbaut werden.
- In der Rangebetriebsmitte ist zwischen der Franz-Kruckenberg-Straße und der Fabrikstraße ein Gehrecht ("G") zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Der im Baufeld WA 2 festgesetzte notwendige Durchgang ist mit einer Mindestbreite von 3,0 m und einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m herzustellen.

6. **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen entsprechend den jeweiligen Lärmpegelbereich nach der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 von November 1989 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R'w,ges in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürsräume und ähnliches
III Fassade entlang der Fabrikstraße	35 [dB]	30 [dB]
IV Fassade entlag der Felix-Wankel-Straße	40 [dB]	35 [dB]

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109 ist gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Für Räume in diesen Bereichen, die dem dauernahen Aufenthalt in Nachtstunden dienen (Schlaf- und Kinderzimmer) wird zusätzlich der Einbau schallgedämpfter Lüftungselemente empfohlen.

Soweit per Einzelnachweis nachgewiesen wird, dass aufgrund der unterschiedlichen Geschosslagen, Gebäudehöhen, fensterneigung etc. geringere Lärmpegelbereiche gegeben sind, gelten die hieraus resultierenden Anforderungen an den Schallschutz.

7. **Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Blink-, Wechsel- und Lauflichtanlagen sowie Werbeanlagen in grellen Farben und Ausführungen, sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nicht über das Dach hinausragen.

8. **Mauern**
Die durch Planeintrag festgesetzte Mauer im Bereich der Franz-Kruckenberg-Straße ist mit einer Höhe von mindestens 1,70 m zu errichten

9. **Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

9.1 **Baumpflanzungen**
Die festgesetzten Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Von den festgesetzten Baumstandorten für Einzelbaumpflanzungen kann aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten, Tiefgarage) unter Beibehaltung der Anzahl und der Freiflächenkonzeption abgewichen werden.
Weiteres regelt der Außenanlagenplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan

9.2 **Dachbegrünung**
Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 15° sind flächig extensiv zu begrünen. Fensteröffnungen in der Dachfläche sowie technische Dachaufbauten, Dachterrassen, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sind davon ausgenommen.

HINWEISE

Im Mischgebiet entlang der Felix-Wankel-Straße sind Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Aushub- und Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Es sind erforderlichenfalls in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Heidelberg bauliche Maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von Schadstoffen in die Untergrundzone verhindern. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist Kontakt mit der unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt der Stadt Heidelberg aufzunehmen.

V O R H A B E N B E Z O G E N E R B E B A U U N G S P L A N

Nr. (LfdNr.)

Rohrbach 06.32.15.00

Quartier am Turm, Ecke Franz-Kruckenberg-Straße
Felix-Wankel-Straße / Fabrikstraße

Frühzeitige Bürgerbeteiligung — Plan vom: 25.10.2006

Erster Bürgermeister | Oberbürgermeisterin | Stadtplanungsamt

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl I S. 1818), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S.581; ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss

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

Vermessungsamt

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) die Aufstellung / Änderung / Ergänzung / Aufhebung des Bebauungsplanes und gemäß § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO) den Erlass örtlicher Bauvorschriften am 13.10.2005 beschlossen.

OB-Referat

Der Einleitungs- (Aufstellungs-, Änderungs-, Ergänzungs-) beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 09.11.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Stadtplanungsamt

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) vom 14.06.2006 in der Zeit vom 14.06.2006 bis 07.07.2006 durchgeführt.

Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... und gemäß § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO) den Erlass örtlicher Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

OB-Referat

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am ..... in der Zeit vom ..... bis .....öffentlich ausgelegen.

Stadtplanungsamt

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung am __.__.200_ als Satzung beschlossen.

Oberbürgermeisterin

Anzeige / Genehmigung

Ausgefertigt:
Heidelberg, den __.__.200_

Oberbürgermeisterin

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.

Oberbürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem.§§ § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Heidelberg, den __.__.200_

Stadtplanungsamt

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Heidelberg, den __.__.200_

Stadtplanungsamt

Stadt Heidelberg

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau · Umweltplanung
Bahnhofstraße 44
97346 Iphofen

Dateiname: 0641_BP_1.dwg Plandatum: 1. Fn v. 0.004 (0.01 m²) Plotdatum: 24.11.2006

Anlage 3 zur Drucksache 0150/2006/BV