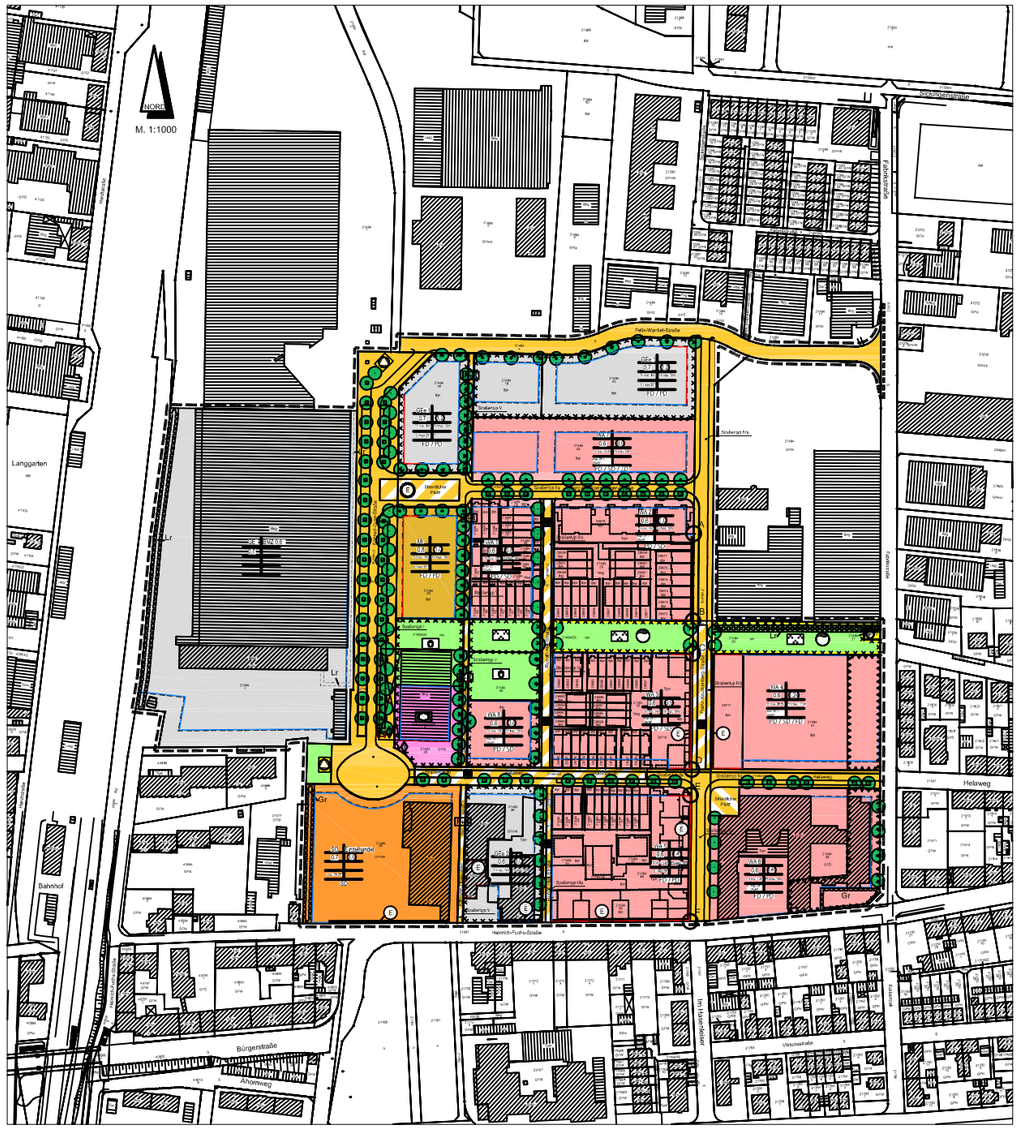
# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# Rohrbach
## Ehemalige Waggonfabrik Fuchs




## Gesetzliche Grundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, ber. BGBl. 1998 I S. 1818), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316)

**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 (LBO)** in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. S. 884 und 895)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58)

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

## Planzeichenerklärung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GEe – eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- SO – Sondergebiet / -Einzelhandel- (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 0,6 – Grundflächenzahl (§§ 16 und 17 BauNVO)
- (V) – Geschossflächenzahl (§§ 16 und 17 BauNVO)
- TH max – maximale Traufhöhe (§§ 16 und 18 BauNVO)
- FH max – maximale Firsthöhe (§§ 16 und 18 BauNVO)
- 6,0 – Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 (2) BauNVO)
- Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)

4. Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung KITA (§ 9 (1) BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- «Kindertagesstätte»

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R – Fußgängerbereich und Radweg
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) 4 und 11 BauGB)

6. Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr.12 BauGB) und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser i.V. m. Nr. 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Elektrizität
- Abfall
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

7. Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz

8. Anpflanzen von Bäumen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

- anzupflanzende Bäume (§ 9 (1) 25a BauGB)
- zu erhaltende Bäume (§ 9 (1) 25b BauGB)

9. Regelung für die Stadtlerhaltung und für den Denkmalschutz (§ 172 (1) BauGB)

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

10. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)
- Gr – Gehrecht
- Lr – Leitungsrecht
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr.4 und Nr.22 BauGB)
- St – Stellplätze / Zuordnung zu einem bestimmten Grundstück
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen ist zur Vermeidung od. Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baul. und sonst. techn. Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, (§§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- z.B. PD – Flachdach (FD), Pultdach (PD), Satteldach (SD), Zeltdach (ZD) (§ 73 (1) Nr.1 LBO)
- 35° – Dachneigung (§ 73 (1) Nr.1 LBO)

C. Kennzeichnungen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr.3 BauGB)

D. Hinweise

Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | Baumassenzahl |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| maximale Traufhöhe | maximale Firsthöhe |
| Dachneigung | Dachform |

## A. Textliche Festsetzungen

(§9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

**1. Art der baulichen Nutzung**
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 6, 8 und 11BauNVO)

**1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)**
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Nicht zulässig sind Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird.

**1.2. Mischgebiet (MI)**
(§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Mischgebiet sind nur folgende Arten von Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe; Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Nicht zulässig sind Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird.

**1.3. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)**
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

In den gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten Teilen des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur folgende Arten von Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art ausgenommen Einzelhandelsbetriebe, die über ein zentrenrelevantes Warensortiment verfügen*,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

* (Hinweis: die Tabelle mit den zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten findet sich im Anhang D.)

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im GEe sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die entsprechenden flächenbezogenen Schallleistungspegel ($L_W''$) nicht überschreitet:
GEe: $L_W''$ ≤ 60 dB(A) tagsüber und
GEe: $L_W''$ ≤ 45 dB(A) nachts.
(Berechnungsgrundlage: DIN 18005, Ausgabe Mai 1987)

Nicht zulässig sind Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird.

**1.4. Gewerbegebiet (GE)**
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet (GE) nur folgende Arten von Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art ausgenommen Einzelhandelsbetriebe, die über ein zentrenrelevantes Warensortiment verfügen*, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

* (Hinweis: die Tabelle mit den zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten findet sich im Anhang D.)

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird.

**1.5. Sondergebiet Einzelhandel (SO Einzelhandel)**
(§ 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Das Sondergebiet Einzelhandel dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten. (Hinweis: die Tabelle mit den zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten findet sich im Anhang D.)

Im Sondergebiet Einzelhandel (SO) sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² zulässig:

- Blumen
- Drogeriewaren
- Hausrat und Haushaltswaren
- Nahrungs- und Genussmittel
- Schreibwaren, Zeitschriften
- Zooartikel.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
alle übrigen zentrenrelevante Sortimente, sofern sie nur eine untergeordnete Fläche von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche für den zentrenrelevanten Einzelhandel umfassen und nur temporär begrenzt (Aktionswaren) verkauft werden.

**2. Maß der baulichen Nutzung**
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

**Höhe baulicher Anlagen**
(§18 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Höhe des nächstgelegenen Fußweges bzw. der Verkehrsfläche.
Oberer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Trauf- bzw. Firsthöhe. Die Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt der Aussenkante der Gebäude mit der Unterkante Sparren definiert. Die Firsthöhe ist die oberste Dachbegrenzungskante.

**3. Überbaubare Grundstücksflächen**
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen A-B, C-D, E-F, F-G wird die Baulinie im EG und 1. OG festgesetzt. Ab dem 2. OG wird die Baugrenze festgesetzt.

**4. Flächen für Stellplätze**
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs.6, 14 und 19 Abs.4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 8 sind Stellplätze nur unterirdisch in Tiefgaragen zulässig.
Die Zufahrten in die Tiefgaragen dürfen nicht in den verkehrsberuhigten Bereichen liegen und sie dürfen sich nicht gegenüberliegen. Ausnahmsweise kann die Tiefgarageneinfahrt zu WA 3 über den verkehrsberuhigten Bereich erfolgen.

In den Eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe1 und GEe2) sowie im Mischgebiet sind außerhalb der festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche Zufahrten zu Tiefgaragen und Stellplätzen unzulässig.

**5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Das von den Dächern der Grundstücke WA 2, WA 3, Grundstück Flurstück Nr. 2148/4 (ehemals Furukawa) und WA 4 bis zu einer Bebauungstiefe von 35 Metern abfließende Niederschlagswasser ist auf der festgesetzten Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser über die bewachsene Bodenzone zu versickern.

**6. Öffentliche Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche (Parkanlage) ist als Wiesenfläche mit gliedernden Einzelblumen und Baumgruppen zu gestalten. Über einen Fußweg ist die Grünfläche erschlossen. Er ist in wassergebundener Bauweise auszubilden. An den Rändern zu den Bauflächen können die Einschleifungsflächen gepflastert werden. Dort, wo Verkehrsflächen die Grünfläche schneiden, sind Baumgruppen mit je 4 Laubbäumen zu pflanzen.

**7. Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Gehrecht (Gr) belasteten Flächen werden zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Leitungsrechte (Lr) bestehen zugunsten der Versorgungsträger.

**8. Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Plangebiet ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Wärmeerzeugung und Warmwasserbereitung nicht zulässig. Solche Brennstoffe dürfen nur dann verwendet werden, wenn vom Verursacher der Nachweis vorgelegt wird, dass gegenüber der Verwendung zulässiger Brennstoffe keine Verschlechterung der Menge oder Zusammensetzung der Emissionen je erzeugter Wärmeeinheit zu erwarten ist.

**9. Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe1) wird ein flächenbezogener Schallleistungspegel von $L_W''$ ≤ 60 dB(A) tags und $L_W''$ ≤ 45 dB(A) nachts festgesetzt.
Im Schallimmissionsplan der Stadt Heidelberg von 1998 wird das Gebiet entlang der Fabrikstraße mit einer Immissionsbelastung von 60-65 dB(A) angegeben. Deshalb ist in diesem Bereich der Lärmpegelbereich III[1] ausgewiesen.
Daher werden entlang der Fabrikstraße passive Schallschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

[1] Nach DIN 4109: Schallschutz im Hochbau. Das bedeutet, dass – abhängig von den jeweiligen Nutzungsarten – in den Innenräumen bestimmte Lautstärkepegel erreicht werden müssen. Im vorliegenden Fall zwischen 30 und 40 dB(A).

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

**Öffentlicher Straßenraum/ private Grundstücksflächen**
Im Plangebiet sind Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Die Grobfestsetzung der in den Straßenräumen zu pflanzenden Bäume muss dem Mindest-Standard: dreimal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm bei mittel- und großkronigen Bäumen entsprechen.
Die festgesetzten Baumstandorte können aufgrund von Leitungen, Einbauten, Zufahrten unter Beibehaltung der Gesamtanzahl geringfügig verschoben werden (vgl. Pflanzliste Anlage D2)

[1] Nach DIN 4109: Schallschutz im Hochbau. Das bedeutet, dass – abhängig von den jeweiligen Nutzungsarten – in den Innenräumen bestimmte Lautstärkepegel erreicht werden müssen. Im vorliegenden Fall zwischen 30 und 40 dB(A).

Auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind pro 150 m2 Grundstücksfläche ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Die auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.

**Stellplätze**
Oberirdische Stellplätze sind durch Pflanzinseln zu gliedern, die jeweils mit einem mittel- oder großkronigen Baum zu bepflanzen sind, sofern im Plan nicht anders dargestellt, muss zwischen 5 Senkrechtparkern ein Baum gepflanzt werden.

**Dachbegrünung**
Alle Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 15° sind flächig extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 8 cm stark sein. Dachflächen sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen.

**Fassadenbegrünung**
Im GE, GEe und MI - Gebiet sind die Fassaden der Gebäude zu mindestens 15 %, die fensterlosen Flächen zu mindestens 30 % mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (s. Pflanzliste im Anhang).

**11. Erhaltungsbereiche**
(§ 172 Abs. 1 BauGB)

Die erhaltenswerten Mauern werden als Erhaltungsbereiche i.S.d. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt, um die Eigenart des Gebietes zu bewahren und um damit die städtebauliche Gestalt der ehemaligen Industrieanlage zu erhalten. Der Rückbau oder die Änderung der gekennzeichneten baulichen Anlagen bedarf der Genehmigung durch die Gemeinde.

## B Kennzeichnungen
(§9 Abs. 5 BauGB)

**1 Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 2148/4/28 (ehemalige Waggonhalle), auf dem eine Kindertagesstätte und ein Spielplatz errichtet werden soll, wurden umweltrelevante Schadstoffe im Boden festgestellt. Die Untersuchungsergebnisse im Einzelnen enthält Kapitel 1.5.6 der Begründung.

## C Hinweise

**1 Altlasten**
Sollten bei erdgebundenen Arbeiten noch nicht bekannte bzw. höher belastete Bodenverunreinigungen zu Tage treten, ist das Amt für Umweltschutz, Energie und Gesundheitsförderung der Stadt Heidelberg zu informieren.
Im gesamten Bereich des ehemaligen Furukawageländes wurde im Zuge von Erkundungsmaßnahmen eine Auffüllschicht angetroffen. In dieser vorhandenen Auffüllschicht wurden Bodenkontaminationen angetroffen. Für die beabsichtigten Baumaßnahmen sind folgende Punkte zu beachten:

- Der Bodenaushub aus dem Bereich der Auffüllschicht ist gutachterlich zu überwachen, damit belastetes von unbelastetem Aushubmaterial getrennt werden kann.
- Der baubedingt anfallende Erdaushub aus dem Bereich der Auffüllschicht ist nur eingeschränkt zur Wiederverwertung geeignet. Für die Wiederverwertung des anfallenden Erdaushubes ist die „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial" vom 14.03.2007 heranzuziehen. Von einem Gutachter sind die Entsorgungswege- bzw. Wiederverwertungswege zu ermitteln und gegebenenfalls mit dem Amt für Umweltschutz, Energie und Gesundheitsförderung abzustimmen.
- Vom dem Gutachter ist nach den o.g. Arbeiten ein Bericht zu erstellen. Eine Mehrfertigung dieses Berichts ist dem Amt für Umweltschutz, Energie und Gesundheitsförderung vorzulegen.
- Werden im Zuge der Erdarbeiten höher belastete Bereiche als bisher bekannt angetroffen, so ist unverzüglich das Amt für Umweltschutz, Energie und Gesundheitsförderung zu verständigen.
- Für die zukünftige Nutzung sind die in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.99 aufgeführten nutzungsabhängigen Kriterien einzuhalten. Auch dies ist vom Gutachter im Bericht zu dokumentieren.

**2 Den Bauvorlagen soll mit dem Stellplatznachweis ein Grünplan (Bepflanzungsplan) beigefügt werden**

**3 Energieversorgung**
Entsprechend der Energiekonzeption der Stadt Heidelberg vom 17.12.1992 sind zusätzlich zu dem festgesetzten Ausschluss fester und flüssiger Brennstoffe folgende Hinweise zu beachten:
Feuerungsanlagen zur Wärmeerzeugung oder Elektroheizungen sind nicht zulässig. Durch eine entsprechende Änderung der Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg wird das Plangebiet in die Satzung aufgenommen und damit ein Anschluss- und Benutzungszwang der künftigen Bebauung an die öffentliche Wärmeversorgung festgesetzt. Der Heizwärmebedarf der zu errichtenden Gebäude darf 50 kWh/m2 Wohnfläche und Jahr nicht überschreiten. Der Nachweis erfolgt nach dem Rechenverfahren der Wärmeschutzverordnung von 1995.

**4 Bestehende Bebauungspläne**
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden alle bestehenden Bebauungspläne und Vorschriften im Rahmen des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

## D Anlagen

**1 Die Aufteilung des Einzelhandelssortiments**

| Zentrenrelevante Sortimente | Nicht-zentrenrelevante Sortimente |
|---|---|
| – Basten, Geschenkartikel und Kunstgewerbe | – Bade-, Sanitäreinrichtungen und - zubehör |
| – Bekleidung aller Art | – Bauelemente, Baustoffe |
| – Beschläge, Eisenwaren | – Beleuchtungskörper |
| – Blumen | – Bodenbeläge, Teppiche |
| – Bücher, Zeitschriften | – Boote und Zubehör |
| – Computer | – Campingartikel |
| – Elektroartikel | – Farben, Lacke |
| – Foto, Video | – Fliesen |
| – Gardinen und Zubehör | – Gartenbedarf |
| – Glas, Porzellan, Keramik | – Gartenhäuser, - geräte |
| – Haus-, Heimtextilien, Stoffe | – (Elektro-) Installationsmaterial |
| – Holz- und Stahlwaren | – Zweiräder, Kfz und Zubehör |
| – Hausrat, Küchenkleingeräte | – Küchen |
| – Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle | – Möbel |
| – Lederwaren | – Pflanzen |
| – Musikalien | – Rolläden, Markisen |
| – Nahrungs- und Genußmittel | – Werkzeuge |
| – Optik und Akustik | |
| – Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf | |
| – Pharmazeutika | |
| – Reformwaren | |
| – Schuhe und Zubehör | |
| – Spielwaren | |
| – Sportartikel, Sportgeräte | |
| – Uhren, Schmuck | |
| – Unterhaltungselektronik, Tonträger | |
| – Waffen, Jagdbedarf | |
| – Zooartikel | |

**2 Pflanzlists**

**Für den öffentlichen Straßenraum werden folgende Empfehlungen gegeben:**

**Großkronige Bäume (Wohnsammelstraße (Straßentyp 1), Verkehrsberuhigte Straße (Straßentypen III und IV)**

| | |
|---|---|
| Acer pseudoplatanus; Acer platanoides | Bergahorn; Spitzahorn |
| Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' | Esche |
| Paulownia tomentosa | Blauglockenbaum |
| Platanus acerifolia | Platane |
| Quercus petraea; Quercus robur | Traubeneiche; Stieleiche |
| Tilia platyphyllos; Tilia cordata | Sommerlinde; Winterlinde |

**Klein- bis mittelkronige Bäume (Wohnsammelstraße, auch im Teilbereich Verkehrsberuhigte Straße (Straßentyp II a und II b)**

| | |
|---|---|
| Castanea prunifolia | Pflaumenblättriger Weißdorn |
| Fraxinus ornus | Blumenesche |
| Gleditsia triacanthos inermis | Dornenloser Lederhülsenbaum |
| Koelreuteria paniculata | Blasenstrauch |
| Malus spec. | Zierapfel (weißblühend) |
| Prunus avium 'Plena' | Gefüllte Vogel Kirsche |
| Pyrus calleriana 'Chanticleer' | Chinesische Wild-Birne 'Chanticleer' |
| Sorbus aria | Mehlbeere |

**Für die öffentlichen Grünflächen werden folgende Artenempfehlungen gegeben:**

**Baumpflanzungen in der Parkanlage**

| | |
|---|---|
| Aesculus carnea | Purpur-Kastanie |
| Juglans regia | Walnussbaum |
| Morus alba | Maulbeere |
| Paulownia tomentosa | Blauglockenbaum |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Sorbus domestica | Speierling |
| | Obstbaum-Hochstämme |

**Für die privaten Grundstücke werden folgende Artenempfehlungen gegeben:**

**Bäume** wie im öffentlichen Straßenraum bzw. Parkanlage

**Hecken**

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Euonymus europaeus | Gemeines Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Taxus baccata | Heimische Eibe |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

**Fassadenbegrünung**

| | |
|---|---|
| *ohne Kletterhilfe:* | |
| Hedera helix | Efeu |
| Hydrangea petiolaris | Kletterhortensie |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |
| Parthenocissus tricuspidata | Jungfernrebe |
| *mit Kletterhilfe:* | |
| Clematis | Waldrebe |
| Lonicera caprifolium | Echtes Geissblatt |
| Rosa | Kletterrose |
| Vitis coignetiae | Scharlach Wein |
| Wisteria sinensis | Blauregen |

## B E B A U U N G S P L A N
## UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rohrbach — 61.32.06.08.03
Ehemalige Waggonfabrik Fuchs

Entwurf — Plan vom 26. März 2007

## II Örtliche Bauvorschriften

**1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

**Fassaden**
Die Fassaden sind aus Ziegelmauerwerk auszuführen oder flächig zu verputzen.

**Dächer**
Die Dacheindeckungen sind aus Ziegeln oder Betondachsteinen in Ziegelform herzustellen mit Ausnahme der Dächer mit einem Neigungswinkel kleiner 15°. Diese müssen begrünt werden. Transparente Dacheindeckungen z.B. für Wintergärten, Kollektorflächen oder ähnliches sind für einen untergeordneten Teil der Dachflächen zulässig.

**2 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen bebauter Grundstücke**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

**Einfriedungen**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 (im Norden, Osten und Westen), WA 3 (im Süden und Westen), WA 4 (im Süden), WA 5 (im Westen) und WA 7, östliches Baufenster (im Osten und Süden) sind Einfriedungen auf der Grundstücksgrenze verbindlich und aus Ziegelmauerwerk herzustellen. Die Höhe der Einfriedung wird im Vorgartenbereich, den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksflächen auf maximal 1,80 m Höhe festgesetzt.
In allen übrigen Bereichen sind als Grundstückseinfriedungen geschnittene Hecken aus Laubgehölzen, Mauern- und Ziegelmauerwerk, Metallgitter sowie Kombinationen miteinander bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

**Stellplätze für Müllstandorte**
Sämtliche Flächen für Entsorgungscontainer, die nicht in die Bebauung integriert sind, sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu umgeben und mit Rankgewächsen dauerhaft zu begrünen.

**Präambel**
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsverfahren für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582) 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.

| Erster Bürgermeister | Oberbürgermeister | Stadtplanungsamt |
|---|---|---|
| | | |

**Aufstellungsbeschluss**
Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstückgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom __.__.200_)

Vermessungsamt

Der Gemeinderat hat am __.__.200_ die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

OB-Referat

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am __.__.200_ ortsüblich bekanntgemacht.

Stadtplanungsamt

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
Nach Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am __.__.200_ wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom __.__.200_ bis __.__.200_ durchgeführt.
Die Informationsveranstaltung fand am __.__.200_ statt.

Stadtplanungsamt

**Öffentliche Auslegung**
Der Gemeinderat hat am __.__.200_ dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom __.__.200_ zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

OB-Referat

Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung mit Umweltbericht sowie vorliegende ( umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten) hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. §74 LBO nach ortsüblicher Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am __.__.200_ in der Zeit vom __.__.200_ bis __.__.200_ öffentlich ausgelegen.

Stadtplanungsamt

**Satzungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat am __.__.200_ den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB i. V. mit § 74 LBO und § 4 GemO als Satzung und die Begründung beschlossen.

Oberbürgermeister

**Anzeige / Genehmigung**
Ausgefertigt:
Heidelberg, den __.__.200_

Oberbürgermeister

**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.

Oberbürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**
Innerhalb von 2 Jahren nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs.1 und Abs.2 BauGB sowie Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs.3 BauGB gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht worden.
Heidelberg, den __.__.200_

Stadtplanungsamt

Stadt Heidelberg