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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 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 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.884 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).

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 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
- St, Spielplatz, TG — **Fläche für Nebenanlagen** — § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB; Zweckbestimmung: Spielplatz; TG=Tiefgarage, St=Stellplätze
- 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
- **Einfahrt/Ausfahrt Tiefgarage** — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- **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**
- Bauteil A — **Bauteilbezeichnung entsprechend Bezeichnung im Vorhaben- und Erschließungsplan**

Nutzungsschablone

WA	Baugebietsart
GRZ 0,4	maximale Grundflächenzahl
TH 1 max. 16,0 m TH 2 max. 14,0 m	maximale Traufhöhe

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 12 Abs. 3 BauGB)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

Zulässig sind nur die Vorhaben, zu denen sich der Vorhabenträger in Durchführungsvertrag vom..... und dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16.05.2007 verpflichtet hat.

Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
Festgesetzt wird ein Mischgebiet (MI)
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.

Zulässig sind nur die Vorhaben, zu denen sich der Vorhabenträger in Durchführungsvertrag vom..... und dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16.05.2007 verpflichtet hat.

Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 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 BauNVO genannten Anlagen sind versickerungsfähige Flächen und 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 obersten Außenwandbegrenzung (OAB) festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist die Gehweghöhe Fabrikstraße in Grundstücksmitte mit 109,75 m über NN.

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

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 bauchen 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 frstgesetzten 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
Bereich Nutzungsschablone 2:	OAB 1 max. OAB 2 max.	15,5 m 13,0 m
Bereich Nutzungsschablone 3:	TH 1 max. TH 2 max.	16,0 m 14,0 m
Bereich Nutzungsschablone 4:	TH 1 max. TH 2 max.	16,8 m 14,4 m
Bereich Nutzungsschablone 5:	TH 1 max. TH 2 max.	10,7 m 8,7 m
Bereich Nutzungsschablone 6:	TH 1 max. TH 2 max.	12,0 m 8,8 m
Bereich Nutzungsschablone 7:	OAB max.	10,5 m

3. Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 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.

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

Leuchtmittel
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit insekterschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum einzusetzen (z. B. Natriumdampflampen).

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 Wurzelschutzanlagen kann der Mindestabstand auf 1,50 m verringert werden. Die mit "L" festgesetzte Fläche entlang der Fabrikstraße (Fernwärmeleitung) kann innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen überbaut werden.
- In der Plangebietsmitte ist zwischen der Franz-Kruckenberg-Straße und der Fabrikstraße ein Gehrecht ("G") zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Der im Baufeld WA 2 festgesetzte niveaugleiche Durchgang ist mit einer Mindestbreite von 3,0 m und einer lichten Höhe von mindestens 3, 0 m bereitzustellen.

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

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind an den zur Felix-Wankel-Straße und an den zur Fabrikstraße gewandten Gebäudeseiten entsprechend dem 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 4105 vom November 1989 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R'w,res in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8 *	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III (Fassade entlang der Fabrikstraße)	35 [dB]	30 [dB]
IV (Fassade entlang 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 dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige Belüftungsanlagen unter Einhaltung des vorgenannten Schalldämmmaßes festgesetzt.

Soweit per Einzelnachweis nachgewiesen wird, dass aufgrund der unterschiedlichen Geschosslagen, Gebäudeseiten, Fensteranteile 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 Lauflschaltungen 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 Freiflächenplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

9.2 Dachbegrünung
Dachflächen von Flachdächern und von geneigten Dächern 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. Auf eine Dachbegrünung von geneigten Dächern kann verzichtet werden, wenn der Einbau einer Zisternenanlage erfolgt.

III. HINWEISE

1. Bodenverunreinigungen
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 Untergeschosse verhindern. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist Kontakt mit der unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt der Stadt Heidelberg aufzunehmen.

2. Geschossigkeit
Entsprechend der festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen wird, unabhängig von der bauordnungsrechtlichen Vollgeschossdefinition, nachfolgende Geschossigkeit erreicht:

Bereich Nutzungsschablone 1	V Geschosse
Bereich Nutzungsschablone 2:	V Geschosse
Bereich Nutzungsschablone 3:	IV Geschosse +Dachgeschoss
Bereich Nutzungsschablone 4:	IV Geschosse +Dachgeschoss
Bereich Nutzungsschablone 5:	II Geschosse +Dachgeschoss
Bereich Nutzungsschablone 6:	II Geschosse +Dachgeschoss
Bereich Nutzungsschablone 7:	III Geschosse

Übersichtsplan M 1 : 10.000

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Nr. BuPlan: 06.32.15.00

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

Satzungsbeschluss — Plan vom: 06.07.2007

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 das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006, S. 3316), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.07.2000 (GBl. S. 582; ber. GBl.S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16.05.2007 als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insgesamt 13 Plänen.

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

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 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.

Öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat hat am 08.02.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.10.2006 und gemäß § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO) dem Erlass örtlicher Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 21.02.2007 in der Zeit vom 05.03.2007 bis 05.04.2007 öffentlich ausgelegen.

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

Anzeige / Genehmigung

Ausgefertigt:
Heidelberg, den __.__.200_

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 ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit am __.__.200_ in Kraft getreten.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem äß § 214 Absatz 1 S.1 Nr. 1 bis 3 und Absatz 2 BauGB gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht worden.

Heidelberg, den __.__.200_

Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Absatz 3 BauGB gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht worden.

Heidelberg, den __.__.200_

Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt
Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom 13.06.2007)										

Stadt Heidelberg