

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

GEWERBEGEBIET ROHRBACH - SÜD

BAU- UND GARTENFACHMARKT IM BREITSPIEL

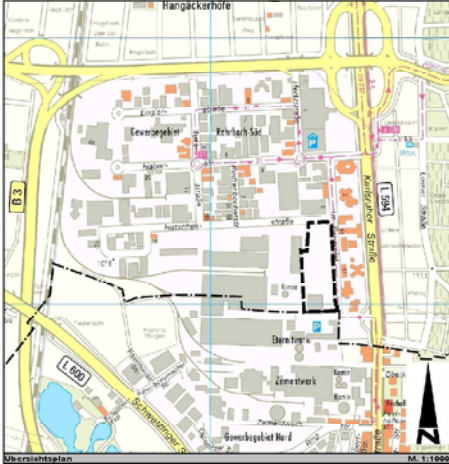
ROHRBACH



Aufstellungsbeschluss Der Gemeinderat hat am 23.05.2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.		Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Nach Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 13.09.2006 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.09.2006 bis 13.10.2006 durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am 28.09.2006 statt.		Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am 03.05.2007 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift in der Fassung vom 26.03.2007 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.		Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat am ____/200_ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift gemäß § 10 BauGB i. V. mit § 74 LBO und § 4 GemO als Satzung sowie die Begründung beschlossen.		Anzeige / Genehmigung Ausgefertigt: Heidelberg, den ____/200_		Inkrafttreten Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der vorhabenbezogener 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 Innerhalb von 1 Jahr nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie Mängel des Abwägungsprozesses gemäß § 214 Abs. 3 BauGB gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht worden. Heidelberg, den ____/200_	
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt	

 **Stadt
Heidelberg**

Rechtsgrundlagen: 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 Investitionsförderungs- 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 3 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr. 9 S. 252). Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (GBl. 1991, Seite 58). Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neukommunikation vom 24.07.2000 GBl. S. 582, ber. S. 698, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 14.02.2006 (GBl. S. 20).		Textliche Festsetzungen 2 Planungsrechtliche Festsetzungen 2.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9(1) BauGB 2.1.1 Sondergebiet (SO-1) Für das Sondergebiet SO-1 wird als Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ und als Art der Nutzung „Bau- und Gartenfachmarkt“ festgesetzt. 2.1.1.1 Die gesamte Verkaufsfläche im SO-1 darf ein Maß von 10.250 m² nicht überschreiten. Das zulässige Warensortiment umfasst folgende Bereiche: Bauen: Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Heizung, Klima, Öfen, Holz, Holzwerkstoffe, Möbelbauplatten. Wohnen: Bilder- und Rahmen, Bodenbeläge, Farben, Haushaltswaren, Heimtextilien, Innendeckungen, Küchen, Leuchten, Regal, Minihäuser, Tapeten. Garten: Heimtierbedarf, Balkonpflanzen, Gartenbau, Gartenhaushaltswaren, Gartengeräte, Topfpflanzen, Zimmerpflanzen. Technik: Autoteile, Badzubehör, Badmöbel, Badmöbel, Elektro, Fahrrad, Gesundheit und Fitness, Maschinen, Sanitärinstallation, Werkstatt, Werkzeuge. 2.1.1.2 Im Sondergebiet SO-1 sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Heidelberg) auf einer Verkaufsfläche bis zu 800 m² zulässig; die Verkaufsfläche ist auf die gesamte Verkaufsfläche gemäß Festsetzung Nr. 2.1.1.1 anzurechnen. 2.1.2 Sondergebiet (SO-2) Für das Sondergebiet SO-2 wird als Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ und als Art der Nutzung „Bau- und Gartenfachmarkt“ festgesetzt. 2.1.2.1 Die gesamte Verkaufsfläche im SO-2 darf ein Maß von 2.000 m² nicht überschreiten. Das zulässige Warensortiment umfasst folgende Bereiche: Bauen: Holz, Parkett, Fenster- und Türen, Malerbedarf, Werkzeug- und Maschinen, Bodenbeläge, Eisenwaren, Baustoffe. Garten: Gartengeräte, Carports, Garten- und Freizeithäuser, Pavillons, Pergolen, Pfähle, Palisaden und Gartenbauholz, Pfanzäpfel, Sandkästen, Sichtschutzsysteme und Rastgitter, Spielgeräte, Zäune, Zaunpfähle und Zaunpfähle, Holzprodukte aller Art sowie Zubehör zum vorgenannten Warensortiment. 2.1.2.2 Im Sondergebiet SO-2 sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Heidelberg) auf einer Verkaufsfläche bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig; die Verkaufsfläche ist auf die gesamte Verkaufsfläche gemäß Festsetzung Nr. 2.1.2.1 anzurechnen. 2.1.3 In den Sondergebieten SO-1 und SO-2 sind darüber hinaus die der Zweckbestimmung dienenden Nutzungen und baulichen Anlagen wie z.B. Lager- und Betriebsflächen, Parkplätze, Büros und Sozialräume zulässig. 2.1.4 In den Sondergebieten SO-1 und SO-2 darf gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 19(4) Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden. 2.2 Maß der baulichen Nutzung 2.2.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 18(1) BauNVO: Höhe baulicher Anlagen: Der untere Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten max. Gebäudeoberkante beträgt 109,30 m üNN. Festgesetzt wird eine max. Gebäudeoberkante (OK _{max}) von 14 m. Die Zulässigkeit von über die Gebäudeoberkante hinausreichender untergeordneter Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt unberührt. 2.2.2 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 22(4) BauNVO: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäude über 6 m in der Höhe, sofern die erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden. 2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1) BauGB: 2.3.1 Rad- und Gehwege sowie Feuerwehrrampen auf den Baugrundstücken sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten. 2.4 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) BauGB 2.4.1 Je 5 Stellplätze sowie gemäß Planzeichen ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm 3 x v. m.D., STU 18-20 cm) entsprechend der folgenden Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern: Acer campestre - Feldahorn Acer platanoides - Spitzahorn Acer pseudoplatanus - Bergahorn Tilia cordata - Winterlinde Tilia platyphyllos - Sommerlinde 2.4.2 Sofern die Anpflanzungen außerhalb größerer Grundflächen erfolgen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 m² je Baum bzw. innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ mit min. 4,0 m² Grundfläche anzulegen. 2.5 Festsetzungen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) BauGB 2.5.1 Sofern bauplanungsrechtlich zum Erhalt festgesetzte Bäume aus bautechnischen Gründen nicht erhalten werden können, sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. 3 Örtliche Bauvorschrift (§ 74 LBO) 3.1 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74(1) LBO) Begrünungen: Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind grünlässig anzulegen und zu unterhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. 4 Hinweis 4.1 Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rohrbach Süd „Bau- und Gartenfachmarkt im Breitspiel“ werden alle bestehenden Bebauungspläne und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.	
--	--	--	--



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Rohrbach Gewerbegebiet Rohrbach - Süd Bau- und Gartenfachmarkt im Breitspiel

Satzungsbeschluss

Plan vom 07.12.2007

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 Bereinigung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neukommunikation vom 27.07.2000 (GBl. S. 582), ber. 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, den nebensätzlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 22.06.2007 und 20.03.2007 als Geltung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insgesamt 2 Plänen.