



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. 817), zuletzt geändert durch Artikel 6 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. 552, ber. S. 698, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2005 (GBl. S. 578).

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)
 - SO-1: Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe, vgl. 2.1.1 (§ 11 Abs. 3 BauGB)
 - SO-2: Sondergebiet großflächige Groß- und Einzelhandelsbetriebe, vgl. 2.1.2 (§ 11 Abs. 3 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)
 - GFZ: Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 17 BauNVO)
 - GRZ: Grundflächenzahl (§§ 16 und 17 BauNVO)
 - DK_{geb}: Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über dem angegebenen Bezugspunkt; hier: Gebäudeoberkante; vgl. 2.2.1
- Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1)2 BauGB)
 - a: abweichende Bauweise; vgl. 2.2.2
 - Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)
 - Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)4, 11 und (6) BauGB); hier: Ein- und Ausfahrt
 - Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)4, 11 und (6) BauGB); hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bindung für die Pflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1)25 BauGB)
 - Anpflanzung von Laubbäumen (Hochstamm) gem. 2.4.1 (§ 9(1)25a BauGB)
 - Erhalt von Laubbäumen (§ 9(1)25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9(1)4 und 22 BauGB); hier: Zweckbestimmung: Stellplätze
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der (baulichen) Nutzung (§§ 1(4) und 16(5) BauNVO)

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9(1)1 BauGB**
- Sondergebiet (SO-1)**
- Für das Sondergebiet SO-1 wird als Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ und als Art der Nutzung „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt“ festgesetzt.
- 2.1.1.1 Die gesamte Verkaufsfläche im SO-1 darf ein Maß von 10.250 m² nicht überschreiten.
- Das zulässige Warenortiment umfasst folgende Bereiche:
Bauen: Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Heizung, Ima, fen, Holz, Holzschmitt, Möbelbauplatten
Wohnen: Bilder- und -rahmen, Bodenbeläge, Farben, Haushaltswaren, Heimle, Innendeck, icken, Leuchten, egal, Minahmemöbel, a-pellen
Garten: Heimtierbedarf, Balkonpflanzen, Gartenbau, Gartenhartwaren, Gartenmöbel, Grillgeräte, opfpflanzen, Zimmerpflanzen
Technik: Autozubehör, Badausbau, Baddeko, Eisenwaren, 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.
- Sondergebiet (SO-2)**
- Für das Sondergebiet SO-2 wird als Zweckbestimmung „großflächiger Groß- und Einzelhandelsbetrieb“ und als Art der Nutzung „Holzfachmarkt“ festgesetzt.
- 2.1.2.1 Die gesamte Verkaufsfläche im SO-2 darf ein Maß von 2.000 m² nicht überschreiten.
- Das zulässige Warenortiment umfasst folgende Bereiche:
Bauen: Holz, Parkett, Fensterr- und -türen, Malerbedarf, Werkzeug - maschinen, Bodenbeläge, Eisenwaren, Bausstoffe
Garten: Gartenmöbel, arports, Garten- und Freizeithäuser, Pavillons, Pergolen, Pfähle, Palisaden und Gartenbauholz, Pflanzkästen, Sandkästen, Sichtschutzelemente und -ankänger, Spielgeräte, Zäune, Zäunanlagen und Zauntore, Holzprodukte aller Art sowie Zubehör zum vorgenannten Warenortiment.
- 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)4 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 G Z 0,9 überschritten werden.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung**
- 2.2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 18(1) BauNVO:
 Höhe baulicher Anlagen: Der untere Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten ma - Gebäudeoberkante beträgt 109,90 mÜNN. Festgesetzt wird eine ma - Gebäudeoberkante (O_{geb}) 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)1 BauGB i.V.m. § 22(4) BauNVO: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäude länger als 50 m sein dürfen, sofern die erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden.
- 2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:**
- 2.3.1 ad- und Gehwege sowie Feuerwehrruhflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.
- 2.4 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB**
- 2.4.1 e 5 Stellplätze sowie gemäß Planzeichen ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm 3 v, m.D., S U 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
 Ilex cordata - Winterlinde
 Ilex plat ph ilos - Sommerlinde
- 2.4.2 Sofern die Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen erfolgen ist eine als Pflanzinsel anzuliegende Baumscheibe „6 m“ a 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)25b BauGB**
- 2.5.1 Sofern bauplanungsrechtlich zum Erhalt festgesetzte Bäume aus bautechnischen Gründen nicht erhalten werden können, sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 3 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**
- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 74(1)3 LBO:
 3.1.1 Begründungen: Mindestens 10 der Grundstücksfläche sind grünländisch 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 Heimwerkmarkt im Breitspiel“ werden alle bestehenden Bebauungspläne und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Rohrbach Gewerbegebiet Rohrbach - Süd Bau- und Gartenfachmarkt im Breitspiel 61.32.06.05.09

Entwurf Plan vom 26.03.2007

Erster Bürgermeister Oberbürgermeister Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und bezeichnung stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom 01.08.2006)	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Gemeinderat hat am 23.05.2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 28.06.2006 ortsbekannt gemacht.	Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am 20.06.2006 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung mit Umweltbericht sowie vorliegende (umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten) hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 74 LBO nach ortsbekannter Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 20.06.2006 öffentlich ausgelegt.	Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat am 20.06.2006 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 74 LBO und § 4 GemO als Satzung und die Begründung beschlossen.	Anzeige / Genehmigung Ausgefertigt: Heidelberg, den 20.06.2007	Inkrafttreten Die Durchführung des Anzeigeverfahrens der Gemeinde ist im Bebauungsplan und die Begründung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 20.06.2006 ortsbekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 20.06.2007 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 Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 BauGB gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht worden. Heidelberg, den 20.06.2007
Vermessungsamt	OB- eferat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeisterin	Oberbürgermeisterin	Stadtplanungsamt

