

# Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nahversorgungszentrum

# Rohrbach



**Gesetzliche Grundlagen**

mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften in Geltungsbereich außer Kraft.

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617).

**Baumtatsverordnung (BauTatV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 135), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

**Landesbauordnung (LBO)** in der Fassung des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 10. November 2009 (GBl. S. 615) und durch Art. 9 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2006/123/EG vom 17.12.2009.

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

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Neukonzeption vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 185).

**Vorstellungsvorschub des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst)** vom 21.12.2006 (SAB. S. 16).

**Denkmalschutzgesetz (DSchG)** vom 08.12.1983 (GBl. S. 787), zuletzt geändert durch Art. 10 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 232, 253).

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - MI Mischgebiet (§ 9 BauVO)
  - GE Gewerbegebiet (§ 9 BauVO)
  - GEA atypisches Gewerbegebiet (§ 9 BauVO)
  - SO Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ (§ 11 BauVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 BauVO)
  - 1,5 Geschosshöchstzahl als Höchstmaß (§ 16 BauVO)
  - IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauVO)
  - OK Höhe baubarer Anlagen in Meter als Höchst- und Höchstmaß (§ 18 BauVO) OK Oberkante (Höchstmaß) OK Unterkante (Höchstmaß)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - 0 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)
  - B abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauVO)
  - Ba/Ba/Ba/Ba Bauebenen (§ 25 Abs. 3 BauVO)
  - Ba/Ba/Ba/Ba Bauebenen (§ 25 Abs. 3 BauVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Strassenverkehrsfläche
  - Strassenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
  - Geh- und Radweg
  - Eh- und Ausfahrtsbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Verankerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14, 15 BauGB)**
  - Flächen für Rückhaltung und Verankerung von Niederschlagswasser
  - Wasser

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

- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage

**7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 21 BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
- anzufördernder Baum
- zu erhaltender Baum
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Maßnahme 1

**8. Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung von Flächen für Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Einzelbaum
- Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Nr. 1 Nr. 21 BauVO)
- Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsnetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Nr. 1 BauVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugarten, oder Anpassung an Höhen der Nutzung innerhalb eines Topographen (§ 1 Abs. 4 BauVO)
- Tabelle 1
- Werbeflächen

**Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung		Mindestflächenanteil (%)	Maximalflächenanteil (%)
MI	Mischgebiet	10	20
GE	Gewerbegebiet	10	20
GEA	atypisches Gewerbegebiet	10	20
SO	Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“	10	20

**B. Hinweise**

- Kampfmittelverunreinigungen

**I. Bebauungsplan**

**A. Textliche Festsetzungen**

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

**1.1 Sondergebiet (SO) Nahversorgungszentrum (§ 11 Abs. 3 Nr. 1 BauVO)**

1.1.1 Das festgesetzte Sondergebiet Nahversorgungszentrum dient der Einrichtung eines Einkaufszentrums mit einem Angebot auf dem Schwerpunkt des kurzfristigen Bedarfs. Die Verkaufsfläche ist auf maximal 8.000 m<sup>2</sup> begrenzt.

1.1.2 Abgesehen zulässig ist der Einzelhandel auf maximal 3.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in den Sortimenten:

- Nahrung- und Genussmittel,
- Getränke und Tabakwaren,
- sowie auf maximal 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in den Sortimenten:
  - Drogere und Kosmetik,
  - Wäsche und Putzmittel,
  - Apotheken- und Reformwaren,
  - Zelestischen und Bekleidung.

Diese Sortimente bilden das Kernsortiment.

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

Höhe baubarer Anlagen (§ 18 BauVO)

1.3.1 Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zugelassen.

1.3.2 Zulässig sind die unter § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauVO genannten Gewerbebetriebe aller Art (davon ausgeschlossen sind die unter Punkt 1.3.4 genannten Betriebe) und Lagerhäuser sowie die unter § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 4 BauVO genannten Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

1.3.3 Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zugelassen.

1.3.4 Ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe und Betriebe, die das Wohnen wesentlich stören. Ebenfalls ausgeschlossen sind die unter § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauVO genannten Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie die unter § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauVO genannten Wohnungen für Aufstiebs- und Betriebszwecke sowie für Betriebsmitarbeiter und Betriebsleiter. Ausgeschlossen sind die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauVO genannten Vergnügungsstätten.

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im Sondergebiet (SO) Nahversorgungszentrum ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Einrichtung eines Gebäudes mit seitlichen Grenzabstand ohne Längsbegrenzung.

**4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauVO)**

4.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO sind lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

4.2 Im Bereich des Sondergebietes (SO) Nahversorgungszentrum sind Stellplätze ausschließlich in einer Ebene der festgesetzten Fläche zulässig. Auf der Fläche für Stellplätze sind Abstellanlagen für Einkaufswagen zugelassen.

4.3 Für das Nahversorgungszentrum ist je 150m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 1 Fahrradabstellanlage herzustellen. Die Fahrradabstellanlagen sind unterhalb des Vordachs des Nahversorgungszentrums und in Eingangszone anzubringen. Außer den Fahrradabstellanlagen und Abstellanlagen für Einkaufswagen sind keine weiteren Nebenanlagen unterhalb des Vordachs des Nahversorgungszentrums zugelassen.

**5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**5.1 Festsetzungen zum naturnahen Rückhalt und Verankerung von Niederschlagswasser**

5.1.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

5.1.2 Das auf Grundflächen von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserfluss nicht schädlich versickert werden kann. Diese Flächen sind über die öffentliche Kanalisation zu entwässern.

5.1.3 Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise (z.B. Pflasterstein, Asphaltbetondecke, Schotterstein) herzustellen. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserfluss nicht schädlich versickert werden kann.

5.1.4 Die Dachflächen sind mind. 80% etwändig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Klempflanzenmischung anzubauen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

**5.2 Ausgleichsmaßnahmen für die vom Eingriff betroffenen Vogelarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

5.2.1 Die in der Planzeichnung innerhalb der öffentlichen Grünflächen umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen dem Vogelschutz. Heimische und standortgerechte Gehölze sollen als Gehölzgruppen angeordnet werden und als Lebensraum für Vögel erhalten bzw. neu geschaffen werden. An den Rändern der Grünflächen sollen Stäume mit dazugehöriger Krautschicht angelegt werden. (Vogelschutzgehilz, Maßnahme M1).

5.2.2 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind 10 Nistkästen für Hohlbrüter aufzuhängen.

5.2.3 Neu entstehende Bauwerke sollen, wenn möglich, Nischen und Höhlungen als Nistmöglichkeiten aufweisen.

**5.3 Neuanlage einer Ausgleichsfläche für Mauredeichen und Ödlandschreben (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

5.3.1 Innerhalb der aus öffentlichen Grünflächen festgesetzten Fläche im nördlichen Randbereich des Bebauungsgebietes ist unmittelbar neben dem Festgesetzten eine Ausgleichsfläche der Bahnhofsstraße in Höhe von ca. 300m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche für Eidechsen anzulegen. Eine dementsprechend geeignete Fläche ist vor Ort abzugrenzen.

5.3.2 Auf der Ausgleichsfläche vorhandene Robbenn sind zu roden, Wurzelstöcke müssen entfernt werden. Auf der Fläche sind geeignete Habitatstrukturen herzustellen (Streuhaufen aus Schotter, Kies, Geröll, weiches Laub, etc.) im tiefen in den Boden reichen und unterschiedlich ausgebildetes Totholzmaterial).

5.3.3 Für die Ausgleichsfläche ist eine landschaftsplanerische Ausführungsplanung vorzulegen. Die Umsetzung ist durch eine naturschutzfachliche Bauüberwachung zu begleiten.

**6. Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVO)**

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe festgesetzt. Diese Bereiche sind jederzeit zugänglich zu halten. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Baumplanungen ausgeschlossen. Von der nördlich der Fabrik-Werkel-Straße vorhandenen Fernwärmlinie sind keine Mindestabstände von 2,50m zwischen Bäumen und Leitungsanlagen einzuhalten.

**7. Stande für die Erhaltung und für den Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen auf dem als Sondergebiet (SO) Nahversorgungszentrum ausgewiesenen Grundstück (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

7.1 Für die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume wird die Baumart *Fagus sylvatica* Raynoso (Eiche) Qualität: Hochstamm, 3x empfohlen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Im Baumbestand ist ein mindestens 12 großer durchgehender Baum mit zertifiziertem Baumstamm herzustellen. Die Pflanzflächen sind flächendeckend zu begrünen.

7.2 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind heimische und standortgerechte Stollbäume und Gehölzgruppen zur Entfaltung von Wirtschaftsförderung und Gebäude zu pflanzen. Die Bäume sind mit Stauden und Herbarbüchern begrünt werden.

**8. Hinweise**

**1. Flächen, deren Böden mit unmetallischen Stoffen belastet sind**

Eine auf dem Grundstück Flurstück Nr. 2148/6 vorhandene verfallene Grube erstreckt sich auch auf den Grundstück Flurstück Nr. 2148/6/1. Im Falle der ausnahmsweise zulässigen Nutzung des Grundstücks Flurstück Nr. 2148/6 durch eine Schule und einen Kindergarten darf aus Vorgangsgründen die vorhandene Oberflächenabdeckung nicht entfernt bzw. verringert werden. Alternativ ist bei einer Entsorgung bzw. Entfernung der Oberflächenabdeckung der Boden der zukünftigen Flächen für Kinderspielflächen (50m<sup>2</sup> ist auszufüllen) mit unbelastetem Bodenmaterial aufzufüllen. Bei Sandspülflächen, die auf der Freifläche entlastet werden, ist unterhalb der Nutzbauweise eine Drainageschicht, die als Grabensystem dient, aus runden Gittersteinen einzubauen. Außen der Sandspülflächen ist das Graben durch Plastierung, Balkenlage o.ä. zu verhindern. Bei besichtigen Nutzflächen ist der vorhandene Boden bis zu einer Tiefe von 1m mit unbelastetem Boden auszusuchen.

**2. Flächen, auf denen Kampfmittel vermutet werden**

Im Grenzgebiet des Bebauungsgebietes als Kampfmittelbelastete Flächen kartiert. Die entsprechenden Flächen sind zeichnerisch im Bebauungsplan gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung kann nicht als Garantie gewertet werden, dass nicht weitere Kampfmittel vorhanden sind. Entsprechend der Verantwortungsbereich über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) ist es Aufgabe der Grundstückseigentümer, die Suche und die Beseitigung von Kampfmitteln selbst zu veranlassen.

**3. Bodenerfunde**

Sollen im Zuge von Erdarbeiten archaische Fundstellen angetroffen werden oder Einzelstücke auftreten (z.B. Scherben, Medaillen, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abteilung Archaische Denkmale/Amalienstr. 36, 70133 Karlsruhe bzw. Abteilung Archaische Denkmale/Dumstadtener Straße 15, 70183 Karlsruhe, Telefon 071-918450 oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (L. § 20 DSchG). Die Fundstelle ist 4 Wechle nach der Fundmeldung in unveränderter Zustand zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt eine Verkürzung dieser Frist zulässt. Auf die Bestimmungen in § 20 DSchG wird verwiesen.

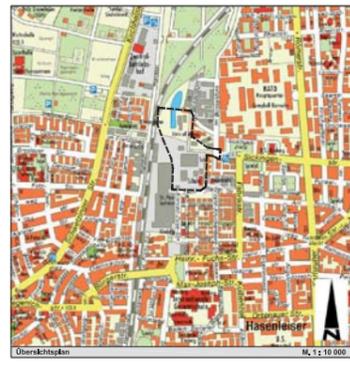
**4. Neuanlage einer Umfriedungsfläche für Mauredeichen und Ödlandschreben**

Sollen die im Bebauungsgebiet herzustellenden Ausgleichsflächen nicht kurzfristig hergestellt werden kann, sind die im Gebiet des Bebauungsplans vorgesehenen Erdrechen nach Möglichkeit vorläufig auf eine Umfriedungsfläche anzuordnen. Diese befindet sich unmittelbar jenseits der nördlichen Grenze des Bebauungsplans. Gegebenenfalls ist die Umfriedungsfläche durch geeignete zusätzliche Strukturen (eidechsengerecht gestaltet (zum Beispiel mit einem Stangenrill mit einer Schichtung geeigneter Kiessteine, welche auch ca. 1m tief in den Boden reicht und unterschiedlich ausgebildetes Totholzmaterial). Die Umfriedungsfläche ist nach Fertigstellung und Bezug durch die Eigentümer für die Dauer von 1 Jahr mit einem geeigneten Schutzzaun abzugrenzen. Der Zaun muss 60cm hoch sein und 10cm tief in den Boden reichen.

**5. Belastende Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bestehenden Bebauungspläne im räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

- II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg**
- Werbeflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**
    - Werbeflächen sind nur an der Stirnseite der Leistung zulässig. Lichtwerbung in grellen Farben, bewegten oder wechselndem Licht ist unzulässig.
    - Im Sondergebiet (SO) Nahversorgungszentrum ist Werbung nur an denjenigen Stellen zulässig, die festgelegt sind und an den Anschlüssen des Vordachs zulässig.
    - Von den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen für Werbeflächen darf bis zu maximal 10,00m abgewichen werden.



**BEBAUUNGSPLAN mit örtlichen Bauvorschriften**

Rohrbach Nahversorgungszentrum

Plan vom 30. Juni 2010

Erster Bürgermeister: Oberbürgermeister: Stadtplanungsamt

**Präambel**

Auf Grund des 1. Absatz 3 und des 10. Absatz 1 BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 3.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 03.03.2010 (GBl. S. 307) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neufassung vom 22.07.2000 (GBl. S. 380) (GBl. S. 380) ist durch die Stadt Rohrbach durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185), hat der Gemeinderat der Stadt Rohrbach (dem Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden Textbestimmungen) die Satzung beschlossen:



**Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat am 03.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtteil (Heidelberger Amtsanzeiger) am 09.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Nach Bekanntmachung im Stadtteil (Heidelberger Amtsanzeiger) am 08.07.2009 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.07.2009 bis 17.08.2009 durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am 30.07.2009 statt.

**Öffentliche Auslegung**

Der Gemeinderat hat am 20.08.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, die Begründung mit Umweltbericht sowie vorgelagerte umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten bekannt gemacht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 74 LBO nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung im Stadtteil (Heidelberger Amtsanzeiger) am 20.08.2009, in der Zeit vom 20.08.2009 bis 20.09.2009, öffentlich ausgelegt.

**Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat am 20.09.2009 den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 74 LBO und § 4 GemO als Satzung und die Begründung beschlossen.

**Anzeige / Genehmigung**

Ausgefertigt: Heidelberg, den 20.09.2009

Oberbürgermeister: Stadtplanungsamt

**Inkrafttreten**

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erlaubnis der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden im Stadtteil (Heidelberger Amtsanzeiger) am 20.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 20.09.2009 in Kraft getreten.

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 2 BauGB oder Mängel nach § 214 Abs. 3 BauGB gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht worden. Heidelberg, den 20.09.2009

\\FUCHS-B-Planne-Heidelberg-06\Rohrbach\Nahversorgungszentrum\Planbearbeitung\CAD\Plan\100527\_Nahversorg\_Sickingenstr.dwg