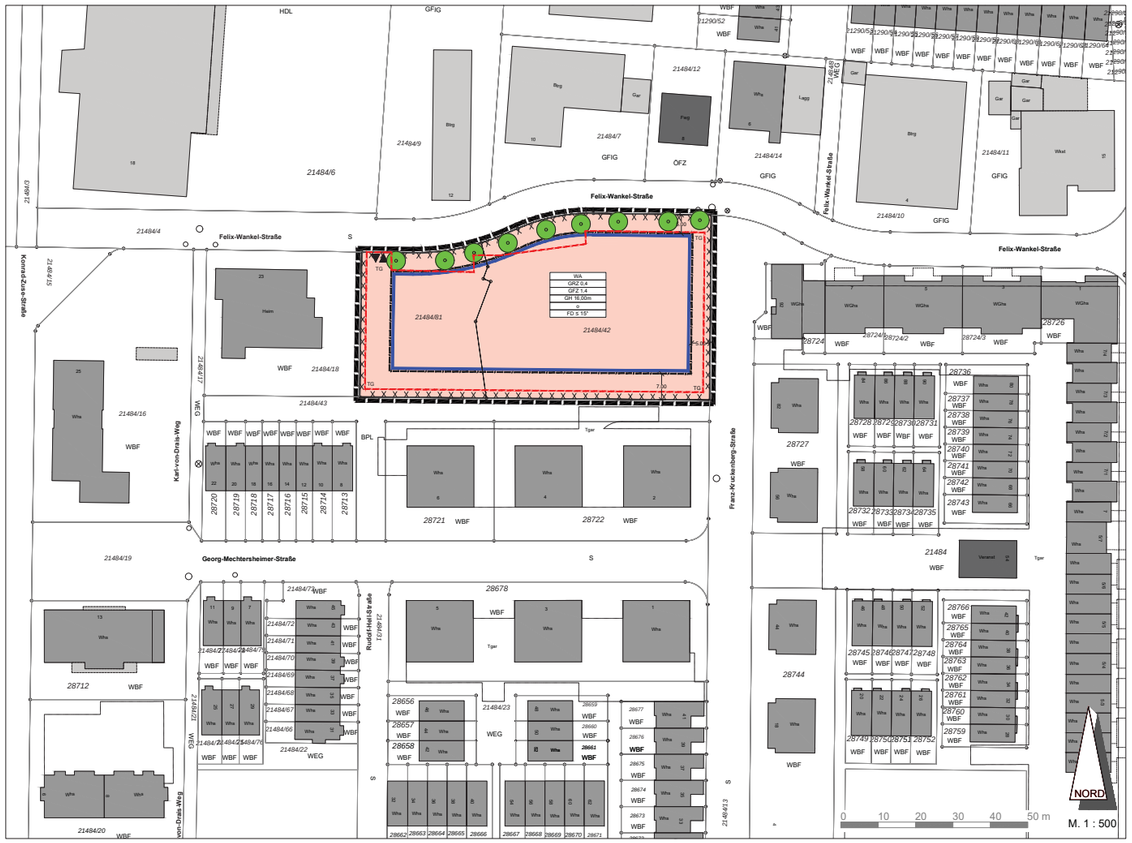
Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Rohrbach "Felix-Wankel-Straße 17-21"



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschriebe wird gemäß

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, 358 ber. S.416), letzte Änderung durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), letzte Änderung: § 39 geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161,186)

festgesetzt:

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

WA — **Allgemeines Wohngebiet**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
siehe Hinweis Schallschutz

Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO

Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
TG = Tiefgarage

Anpflanzen von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB

KENNZEICHNUNG:

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

HINWEIS:

Füllschema der Nutzungsschablone:

Gebietsart
max. Grundflächenzahl
max. Geschossflächenzahl
max. Höhe baulicher Anlagen/ Gebäudehöhe
o = offene Bauweise
Dachform

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

II a Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen (§ 12 Abs. 3a BauGB)
Im Rahmen der zeichnerisch und textlich festgesetzten Nutzungen sind auf der Basis des Vor-haben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
Anmerkung: Das festgesetzte Wohngebiet ist durch Immissionen vorbelastet, siehe dazu die Hinweise im Abschnitt V unter Ziff. 1.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag festgesetzt und wird bestimmt durch die Festsetzungen zur
   - Höhe der baulichen Anlagen
   - Grundflächenzahl (GRZ)
   - Geschossflächenzahl (GFZ)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag der Gebäudehöhe festgesetzt.
Sie beträgt max. 16,00 m .

Die Bezugshöhe beträgt 108,55 m ü.NN.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch maschinentechnische Anlagen (z.B. Lüftungen, Aufzugsüberfahrten) und Anlagen für die solare Energienutzung ist bis zu 1,0 m zulässig. Der Abstand der entsprechenden Anlagen zur Außenwand beträgt mind. 2,5m.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
Die zulässige Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt. Sie beträgt max. 0,4.
Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Grundfläche darf bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden, wenn die Gestaltflächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) zu mind. 50% begrünt werden.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)
Die zulässige Geschossflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt. Sie beträgt max. 1,4.

3. **Bauweise** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Entsprechend Planeintrag ist die offene Bauweise festgesetzt.

4. **Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**
(§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB)
Abweichend von den Regelungen des § 5 Abs. 7 Nr. 1 LBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen an den beiden gekennzeichneten Stellen 0,2 der Wandhöhe, mindestens jedoch 2,5 m.

5. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch den Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt.

6. **Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
   - Stellplätze sind nur als Tiefgaragenstellplätze zulässig.
   - Tiefgaragenstellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
   - Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist ausschließlich zur Felix-Wankel-Straße innerhalb des gekennzeichneten Bereiches zulässig.

7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
   - Niederschlagswasser, das auf Dachflächen oder der Tiefgaragendecke anfällt, kann aufgrund der Bodenverunreinigungen nicht auf dem Grundstück versickert werden.
   - Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
   - Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und Leuchtmitteln mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringe UV- und Blauanteile, Farbtemperaturen bis max. 3000 Kelvin) zulässig.
   - Vorgarten- und Freiflächen sind mit Ausnahme der Flächen die eine Befestigung erfordern (z.B. Zugänge, Wege, Fahrradstellplätze, Feuerwehrzufahrt etc.) als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Stein-, Schotter- oder Kiesflächen sind unzulässig.

8. **Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüsche** (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
An den Fassaden von Gebäuden im Plangebiet sind aufgrund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Schienen- und Straßenverkehr sowie Anlagengeräusche, gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 7, DIN 4109-1:2016-07 i. V. m. E DIN 4109-1/A1:2017-01 erfüllt werden. Die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Nachweis des baulichen Schallschutzes sind auf Grundlage der DIN 4109-2:2016-07 vorzunehmen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können den Planzeichnungen zur schalltechnischen Untersuchung (siehe Anhang 6 der schalltechnischen Untersuchung) entnommen werden.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Frischluftzufuhr im Nachtzeitraum sind in Schlaf- und Kinderzimmern geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern in diesen Räumen keine Fassade mit Fenstern nachgewiesen werden kann, die im Nachtzeitraum Beurteilungspegel aus Verkehrslärm unterhalb von 50 dB(A) aufweist.

Zum Schutz gegen Anlagengeräusche ist in ausgewiesenen Bereichen entsprechend den Planzeichnungen der schalltechnischen Untersuchung (siehe Anhang 5.2 der schalltechnischen Untersuchung) wahlweise
   - eine Grundrissorientierung in der Weise vorzusehen, dass sich an den Fassaden keine Fenster oder Fenstertüren zu Aufenthaltsräumen befinden oder
   - bei offenen Fenstern zu Aufenthaltsräumen, für die gemäß TA Lärm Schutzbedürftigkeit besteht, an betreffenden Fassaden eine feststehende Verglasung ohne offenbare Fenster oder Türen vorzusehen. Sofern in solchen Räumen keine Fassade mit offenbaren Fenstern vorliegt, sind außerdem geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zum Zwecke einer ausreichenden Frischluftzufuhr vorzusehen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, sofern der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch technische, bauliche oder organisatorische Maßnahmen dauerhaft sichergestellt wird, dass 0,5 m vor Fenstern schutzbedürftiger Räume die gültigen Immissionsrichtwerte nach Maßgabe der TA Lärm eingehalten werden.

9. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Dachbegrünung
Dachflächen sind vollständig - mit Ausnahme von Technikaufbauten und Dachüberständen - extensiv entsprechend dem "Heidelberger Dachbegrünten - Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg" zu begrünen. Auf dem Dach ist im Durchschnitt eine Substrathöhe von 10 cm aufzubringen. Zusätzlich ist die Nutzung der Dachflächen für die Strom- und/oder Wärmeerzeugung aus Solarenergie zulässig.

Abweichend von den Regelungen des o.g. Handlungsleitfadens ist ein Begrünungsanteil von mind. 60% der Dachfläche (ohne Solaranutzung) und bis zu 40% der Dachfläche zur solaren Strom- und/oder Wärmeerzeugung (ohne Begrünung) zulässig.

Die Substrathöhe zur Dachbegrünung der Tiefgarage beträgt mind. 50 cm. Im Bereich der Baumpflanzungen ist die Substrathöhe auf mind. 80 cm zu erhöhen.

9.2 Baumpflanzungen
Für die durch Planeintrag festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Felix-Wankel-Straße ist jeweils ein großkroniger, gebietsheimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, aus extra leichtem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20 - 25 cm Stammumfang, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m² großer durchwurzelbarer Raum herzustellen. Auf der Tiefgarage und auf dem übrigen Grundstück sind insgesamt mind. 14 Bäume zu pflanzen.

Baumstämme sind vor dem Anfahren, Baumscheiben vor dem Überfahren zu schützen.

Die festgesetzten Baumstandorte können unter Beibehaltung der Gesamtanzahl im Rahmen der weiteren Planung bis zu 5 m variiert werden.

Bei der Baumauswahl sind standortgerechte, gebietsheimische Arten aus nachfolgender Pflanzliste zu verwenden.

Bäume:

- Abizia julibrissin	Seidenbaum
- Acer campestre	Feldahorn
- Acer monspessulanum	Felsenahorn
- Acer platanoides	Spitzahorn
- Betula pendula	Hänge-Birke
- Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
- Carpinbus betulus	Gemeine Hainbuche
- Celtis australis	Südlicher Zürgelbaum
- Juglans regia	Walnuss
- Liquidamber styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
- Magnolia kobus	Baum-Magnolie
- Morus alba	Weißer Maulbeerbaum
- Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
- Sorbus aria	Echte Mehlbeere
- Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
- Tilia cordata	Winterlinde
- Tilia tomentosa	Silberlinde
- Quercus robur	Stieleiche
- Quercus cerris	Zerreiche

Strauch- und Heckengehölze:

- Acer campestre	Feldahorn
- Carpinbus betulus	Gemeine Hainbuche
- Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
- Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
- Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
- Taxus baccata	Gemeine Eibe

II b Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
Bei der Farbgebung der Außenfassaden sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Grelle Farben und Materialien sind unzulässig.

2. **Werbeanlagen** (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)
Werbeanlagen sind unzulässig.

3. **Einfriedungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Fläche (Gehweghinterkante). Zulässig sind Hecken und offene Einfriedungen mit Strauch- oder Heckenunterpflanzung. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

4. **Plätze für bewegliche Abfallbehälter** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Flächen zum dauerhaften Abstellen von Abfall- und Entsorgungsbehälter sind in die Bebauung zu integrieren.

III KENNZEICHNUNGEN

Die gesamte Fläche des Geltungsbereichs ist entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet.

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. **Wasserschutzgebiete**
Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet 031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA vom 07.01.2014.

V HINWEISE

1. **Schallschutz**
In dem Plangebiet können aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) nur die Schallimmissionswerte für ein Mischgebiet (MI) eingehalten werden. Da in einem Mischgebiet eine normale Wohnnutzung allgemein zulässig ist, sind damit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Wohngebiet in Bezug auf die Lärmimmissionen eingehalten.

2. **Artenschutz**
Bei der Realisierung baulicher Anlagen oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.
Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um Ordnungswidrigkeiten oder Straftaten handeln. Die Zugriffsverbote gelten unmittelbar und gelten auch für nicht genehmigte Vorhaben. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG).
Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen geschützter Tierarten kontrolliert werden. Konfliktreiche Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer "ökologischen Baubegleitung" betreut werden. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z.B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln).
Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung (z. B. in Fälle einer notwendigen Umsiedlung geschützter Tierarten) beim Umweltamt der Stadt Heidelberg einzuholen. Diese steht auch für Fragen zur Verfügung.
Glasflächen von Gebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, sind zur Vermeidung von Vogelschlag als Vogelschutzglas auszubilden. Als Schutzmaßnahme ist Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Zusätzlich zur Verwendung von Glas mit einem Reflexionsgrad von max. 15 % muss bei großflächigen Glasflächen, Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen das Kollisionsrisiko durch weitere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert werden.

3. **Masterplan 100% Klimaschutz**
Für bauliche Projekte wird empfohlen, nachhaltige Energiestandards wie z.B. Passivhausstandard umzusetzen und insbesondere den Einsatz erneuerbarer Energien zu berücksichtigen. Im Sinne der Ziele des Heidelberger Masterplans 100% Klimaschutz sind somit neben den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung weitere Energieeffizienzmaßnahmen zu prüfen.

4. **Vorschriften und Empfehlungen**
Die in den vorstehenden Bestimmungen genannten Vorschriften, z.B. "Heidelberger Dach(g)arten - Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg" sowie Vorschriften zum Lärmschutz können beim Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg, Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Nr. B-Plan:

Rohrbach
"Felix-Wankel-Straße 17-21" 61.32.06.08.04

Entwurf zum Offenlagebeschluss — Plan vom 12.08.2019

Erster Bürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt

Präambel

Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S.357,358 ber. S. 416), letzte Änderung durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S.313) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl.S.581, ber.GBl.S.698), letzte Änderung: §39 geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161,186), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom ..... und diesen örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insgesamt ..... Plänen.

Heidelberg

Einleitungsbeschluss

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom __.__.201_)

Vermessungsamt

Der Gemeinderat hat am ..... die Einleitung des Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.

OB-Referat

Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat am ..... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift / -en sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom __.__.201_, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

OB-Referat

Der Einleitungsbeschluss wurde am ..... im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Stadtplanungsamt

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschrift / -en, des Vorhaben- und Erschließungsplans, die Begründung sowie wesentliche, bereits vor- liegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben nach ortsüblicher Bekannt- machung am __.__.201_ im "stadtblatt" in der Zeit vom __.__.201_ bis __.__.201_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadtplanungsamt

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am __.__.201_ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en als Satzung sowie die Begründung gemäß §§ 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen.

Oberbürgermeister

Anzeige / Genehmigung

Ausgefertigt:
Heidelberg, den __.__.201_

Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en eingesehen werden können, wurden am __.__.201_ im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / - en sind damit am __.__.201_ in Kraft getreten.

Stadtplanungsamt

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs

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 wurden innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift / - en gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.

Stadtplanungsamt