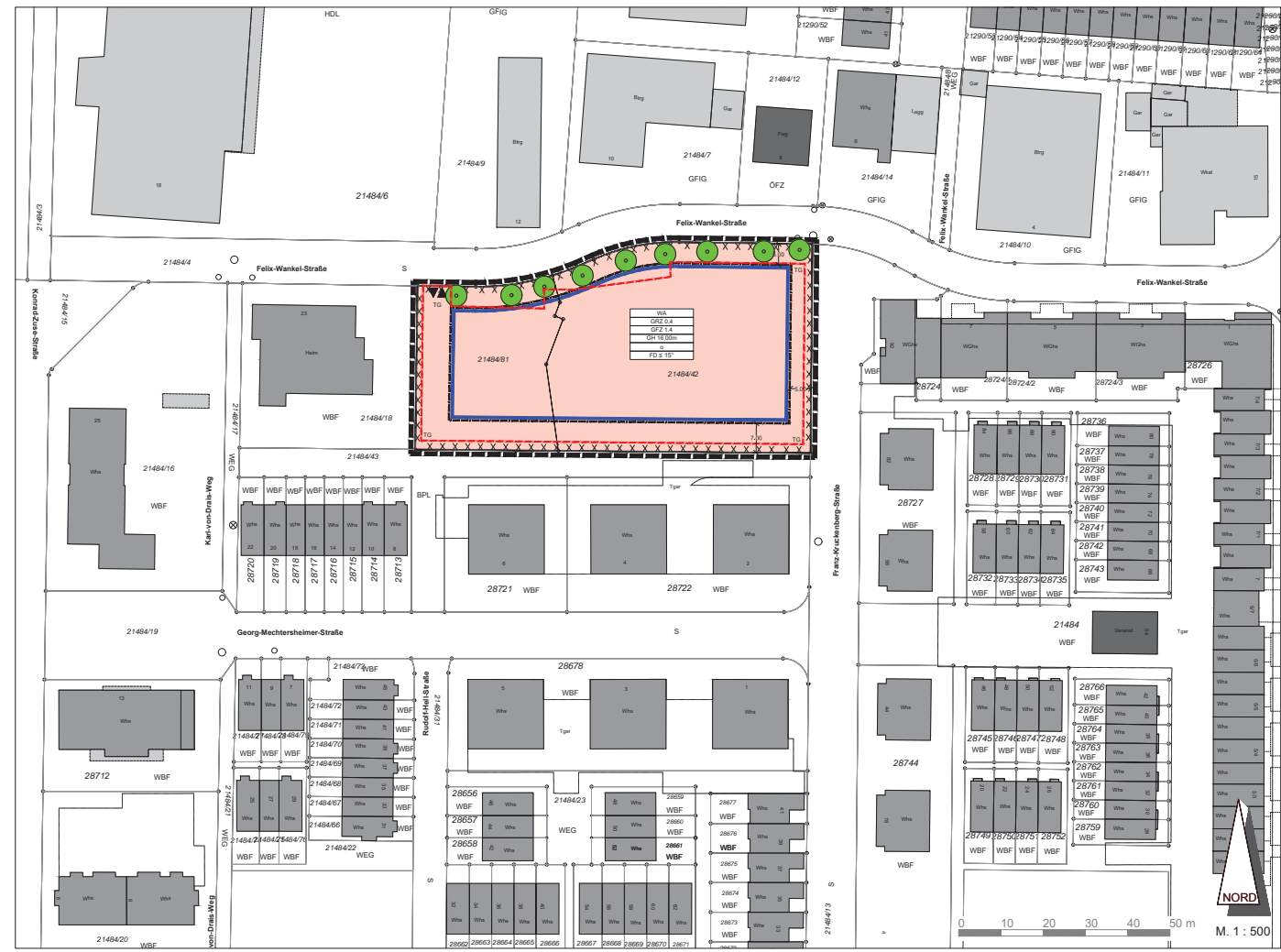


Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Rohrbach "Felix-Wankel-Straße 17-21"



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

außerdem geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zum Zwecke einer ausreichenden Frischluftzufuhr vorzusehen, sofern der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch technische, bauliche oder organisatorische Maßnahmen darauf sichergestellt wird, dass 0,5 m vor freistehenden schutzschichtartigen Flächen die gefälligen Immissionsvorzeichen nach Maßgabe der TA Lärm eingehalten werden.

Baumgesetz (BaumG)
in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Bauordnungsverordnung (BaunVO)
in der Fassung vom 18. Juli 2019 (BGBl. I S. 313)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung vom 03. März 2019 (GBl. S. 358, ber. S. 416), letzte Änderung durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Gemeinderordnung für Baden-Württemberg (GemO)
in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

WA Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BaunVO siehe Hinweis Schallschutz

BaunVO § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauGB

En- und Ausfahrt Teilgarage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

Anpflanzung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 2a 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:

Flächennutzungsplan

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

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

II a Planungsrechtliche Festsetzungen

Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen (§ 12 Abs. 3a BauGB)
In Rahmen der zeichnerisch und textlich festgelegten Nutzungen sind auf der Basis des Vorhabens- und Erschließungsplans ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenbezug im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschlüsse 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 BauGB/ Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
Anmerkung: Das festgesetzte Wohngebiet ist durch Immissionen vorbelastet, siehe dazu die Hinweise in Absatz 1 unter Ziffer 1.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 18 BauVO)
Die Maß der baulichen Nutzung ist durch Planertrag festgesetzt und wird bestimmt durch die Festsetzungen zur:
• Höhe der baulichen Anlagen
• Geschossflächenzahl (GFZ)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die zulässige Grundflächenzahl ist durch Planertrag der Gebäudehöhe festgesetzt. Sie beträgt max. 10,00 m. Die Grundfläche beträgt 108,55 m² U.N.
Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch maschinengetriebene Anlagen (z.B. Lüftungen, Aufzugsanlagen) und Anlagen für die solare Energieerzeugung ist bis zu 1,0 m zulässig. Der Abstand der entsprechenden Anlagen zur Außenwand beträgt mind. 2,5 m. Bei einer Verringerung der vorgemerkten Außenbauhöhe von max. 1,0 m auf max. 0,8 m kann der Abstand zur Außenwand auf mind. 2,00 m verringert werden.

2.2 Grundflächenzahl (GFZ)
Die zulässige Grundflächenzahl ist durch Planertrag festgesetzt. Sie beträgt mind. 0,4. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauVO zulässige Grundfläche darf bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden, wenn die Grundfläche der baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche (Teilgarage) zu mind. 50% begrenzt werden.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)
Die zulässige Geschossflächenzahl ist durch Planertrag festgesetzt. Sie beträgt mind. 1,4. Entsprechend Planertrag ist die offene Bauweise festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauVO)
Entsprechend Planertrag ist die offene Bauweise festgesetzt.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Abweichend von den Regelungen des § 5 Abs. 7 Nr. 1 LBO beträgt die Tiefe der Abstandflächen an den benachbarten Grundstücksflächen 1,2 der Wandhöhe, mindestens jedoch 2,5 m.

5. Bauelemente (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die festgesetzten Bauelemente sind standortgerecht, gebietsübliche Arten aus nachfolgender Planliste zu verwenden.
Bei der Bauelemente sind standortgerechte, gebietsübliche Arten aus nachfolgender Planliste zu verwenden.

Bäume:

Alnus	Seidenbaum
Acer campestre	Feldahorn
Acer monspeliense	Felsenahorn
Acer platanoides	Hängebirke
Betula pendula	Europäische Lärche
Castanea sativa	Gemeine Haselnuss
Carpinus betulus	Baum-Edelkastanie
Celtis occidentalis	Baum-Weißdorn
Fraxinus ornus	Baum-Eiche
Koelreuteria paniculata	Amerikanischer Amberbaum
Liquidambar styraciflua	Mauritanische Feige
Malus domestica	Hopfenbaum
Malus sibirica	Europäische Mandarine
Ostrya carpinifolia	Eiche Menziesiana
Populus nigra	Sibirische Mandarine
Salix alba	Winterlinde
Tilia cordata	Sibirische Mandarine
Tilia tomentosa	Sibirische Mandarine
Quercus robur	Zieleiche
Quercus petraea	Zieleiche

Sträucher und Heckengehölze:

Aster multiflorus	Felsenrose
Arctostaphylos	Felsenrose
Aster multiflorus	Felsenrose
Buxus sempervirens	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Engwürger Weibdorn
Taxus baccata	Gemeine Eibe

II b Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Außere Gestalt baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Bei der Farbgebung der Außenfassaden sind nur gedeckte Farböne zulässig. Greie 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. Höhenbegrenzung ist die Höhe der Flächen zum dauerhaften Ablesen von Adress- und Entouragehaltungen (z.B. in Verbindung mit Straßenschildern) zulässig und Hoch- und Einfriedungen mit Strauch- oder Heckenanpflanzung. Die Verwendung von Beton ist unzulässig.

4. Plätze für bewegliche Abohalbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Flächen zum dauerhaften Ablesen von Adress- und Entouragehaltungen sind in die Bebauung zu integrieren.

III KENNZEICHNUNGEN

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches 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 051-WW 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) die Schallschutzwerte für ein Mischgebiet (M) eingehalten werden. Da in einem Mischgebiet eine normale Wohnnutzung allgemein zulässig ist, sind damit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Wohnungsbau auf die Lärmimmissionen entfallen.

2. Artenschutz
Bei der Realisierung baulicher Anlagen oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (z.B. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 NatSchG) zu beachten, und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen planmässig erforderlich sind oder nicht.
Werden geschützte Arten (z. B. Fledermaus, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getroffen bzw. geschädigt oder deren Lebensstätten zerstört bzw. gefährdet, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorgaben handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorgaben führen unter der Baufolge- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BaunVO).
Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorliegen geschützter Tierarten kontrolliert werden. Korrigierende Aufführungsmaßnahmen sollten ergriffen werden. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer fachlich qualifizierten Person betreut werden. Letzliche Veränderungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten unverzüglich dem Umweltschutz (z.B. bis zum Ausgehen von Jungvögeln) gemeldet werden. In einem solchen Fall ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung (z.B. im Falle einer notwendigen) Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz der geschützten Arten einzuholen. Diese stellt sich auch für Fragen zur Verfügung.
Die baulichen Maßnahmen, die nach Abschluss des Bauverfahrens neu errichtet werden, sind zur Vermeidung von Vogelzug als Vogelzugtafeln auszugestalten. Als Schutzmaßnahmen sind Gitter mit einem Außendurchmesser von maximal 15 cm zu verwenden. Zusätzlich zur Verwendung von Gitter mit einem Außendurchmesser von maximal 15 cm muss bei großflächigen Glasflächen, Bereichen mit Durchsichten oder überhöhten Fassaden eine feststehende Verglasung ohne überbare Fenster oder Türen vorgesehen. Sofern in solchen Räumen keine Fassaden mit überbarem Fenster, sind

3. Masterplan 100% Klimaschutz

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

4. Geräusch / Baugrund

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (z.B. Sande, Kies) die Grundmoränen. Diese sind als potenziell seismisch gefährdet zu bewerten. In der Baugrubenerkundung sind die geotechnischen Eigenschaften sowie mit event. Vorkommen von Grundwasser (z.B. Grundwasserstand) zu ermitteln. Bei der Baugrubenerkundung sind die geotechnischen Eigenschaften sowie mit event. Vorkommen von Grundwasser (z.B. Grundwasserstand) zu ermitteln. Bei der Baugrubenerkundung sind die geotechnischen Eigenschaften sowie mit event. Vorkommen von Grundwasser (z.B. Grundwasserstand) zu ermitteln.

5. Denkmalschutz

Auf § 20 DenkmSch und die Maßpflicht bei der Entdeckung archäologischer Zeugnisse wird hingewiesen. Sollten demnach bei der Durchführung der Bauarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Überreste entdeckt werden, sind diese umgehend zu melden. Der Halbesheimer Ortsteil Rohrbach ist als Denkmalzone ausgewiesen. Die Denkmale sind zu erhalten und in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht das Regenerationsstadium fortgeschritten ist. Archäologische Funde sind zu melden. Der Halbesheimer Ortsteil Rohrbach ist als Denkmalzone ausgewiesen. Die Denkmale sind zu erhalten und in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht das Regenerationsstadium fortgeschritten ist. Archäologische Funde sind zu melden. Der Halbesheimer Ortsteil Rohrbach ist als Denkmalzone ausgewiesen. Die Denkmale sind zu erhalten und in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht das Regenerationsstadium fortgeschritten ist. Archäologische Funde sind zu melden.

6. Vorschriften und Empfehlungen

Bei den vorliegenden Bestimmungen gelten Vorschriften z.B. "Heidelberger Dachregeln - Handlungshilfen zur erlebigen Dachergänzung in Heidelberg" sowie Vorschriften zum Lärmschutz im privaten Bereich der Stadt Heidelberg, Kornmarkt 1, 69111 Heidelberg während der allgemeinen Dienstzeiten eingehalten werden.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rohrbach
"Felix-Wankel-Straße 17-21"

Fassung zum Satzungsbeschluss
Plan vom 31.01.2020

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 03.03.2019 (GBl. S. 358, ber. S. 416), letzte Änderung durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) und in Verbindung mit § 4 der Gemeinderordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. GBl. S. 698), zuletzt 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 Zeichnung, den rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 31.01.2020 und diesen örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insgesamt 12 Plänen.



Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat am 17.10.2019 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des örtlichen Bauvorschriften/-en, des Vorhaben- und Erschließungsplans, die Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben nach örtlicher Bekanntmachung am 06.11.2019 im "stadttat" in der Zeit vom 14.11.2019 bis 13.12.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 17.10.2019 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen / -en Bauvorschriften/-en als Satzung sowie die Begründung gemäß § 10 BauGB, 74 LBO i. V. m. § 4 GemO beschlossen.

Anzeige / Genehmigung

Ausgegeben: Heidelberg, den 17.10.2020

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erlaubnis der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen / -en Bauvorschriften/-en eingesehen werden können, wurden am 17.10.2019 im "stadttat" örtlich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen / -en Bauvorschriften/-en sind am 17.10.2019 in Kraft getreten.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB oder Mängel nach § 214 Abs. 3 BauGB wurden innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften/-en gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.

Vermessungsamt
OB-Referat
Stadtplanungsamt
Oberbürgermeister
Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Stadtplanungsamt