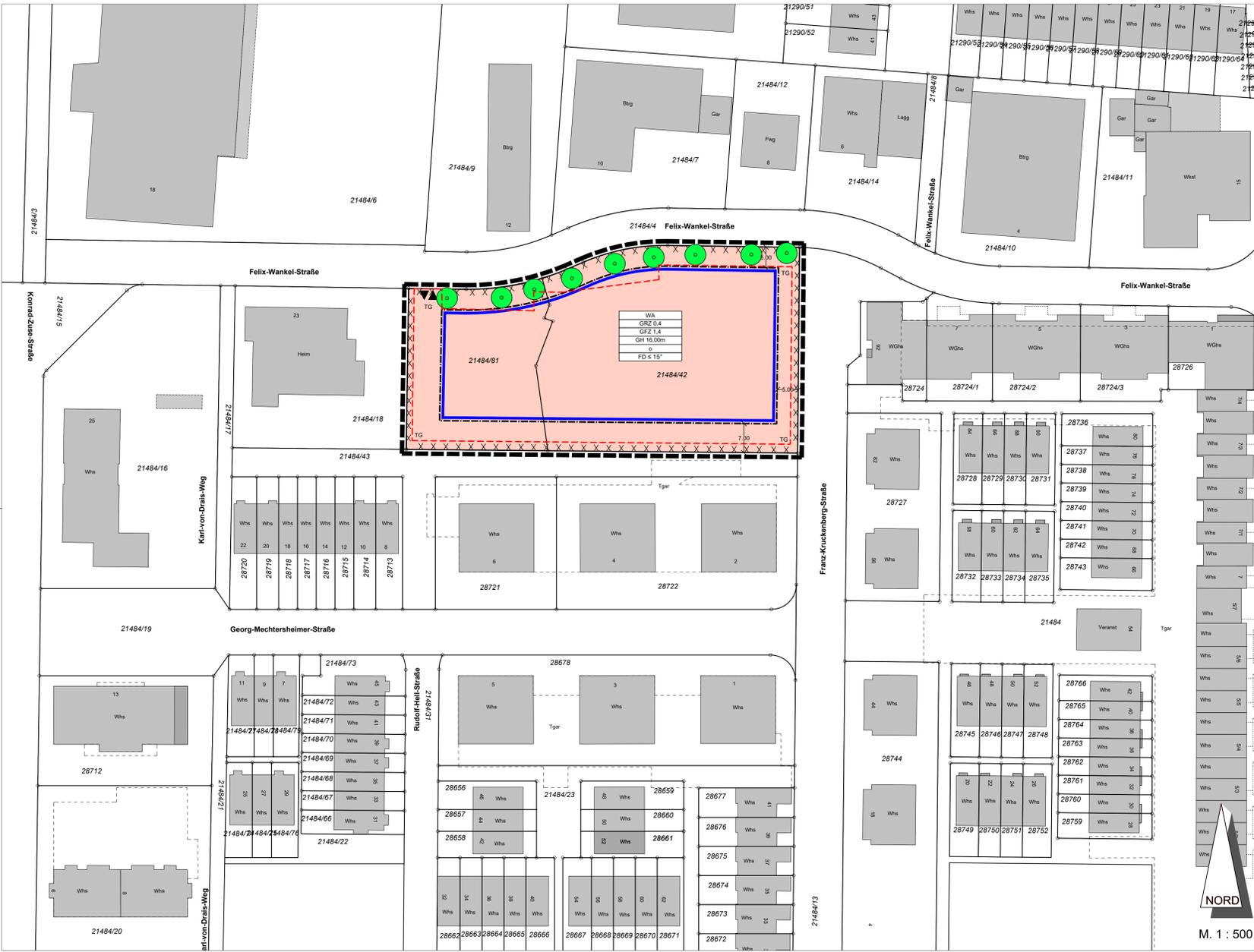


Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Rohrbach Felix-Wankel-Straße 17-21



GESETZLICHE GRUNDLAGEN
 mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsgesetzlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.
 In Ergänzung der Planzeichnen, Farbe und Planeinschriebe wird gemäß
Baugesetzbuch (BauGB)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
 in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 358, ber. S. 416), zuletzt Änderung durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
Planzeichnverordnung 1980 (PlanzV 90)
 vom 18.12.1980 (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 vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 168)
 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:
 Flächenschema der Nutzungsschablone:
 Gebietsart

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

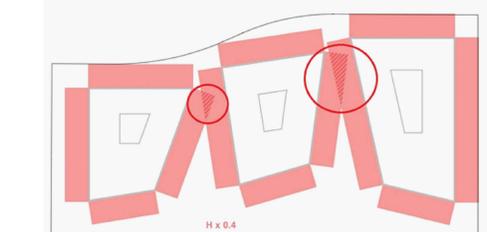
II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen der Vorhabenbegriff die Zulassung der baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages ist zulässig.

- 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.
- 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 (GFZ)
 - Geschossflächenzahl (GFZ)
- 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.N.N.
 Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch maschinentechnische Anlagen (z.B. Lüftungen, Aufzugsabfahrlinien) und Anlagen für die solare Energieerzeugung ist bis zu 1,0 m zulässig. Der Abstand der entsprechenden Anlagen zur Außenwand beträgt mind. 2,0 m. Bei einer Verringerung der vorgemerkten Außenhöhe von max. 1,0 m auf max. 0,8 m kann der Abstand zur Außenwand auf mind. 2,0m verringert werden.
- Grundflächenzahl (GFZ)**
 Die zulässige Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt. Sie beträgt max. 0,4.
 Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Grundflächenzahl darf bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden, wenn die Dachflächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) zu mind. 50% begrünt werden.
- Geschossflächenzahl (GFZ)**
 Die zulässige Geschossflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt. Sie beträgt max. 1,4.
- Baumflächen**
 Für die durch Planeintrag festgesetzten Baumflächen entlang der Felix-Wankel-Straße ist jeweils ein großkroniger, gehobener Laubbau in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpfälzt, zu 25 cm Stammumfang, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Baumstamm ist ein mindestens 16 m groß durchwurzelbarer Raum herzustellen. Auf der Tiefgarage und auf dem übrigen Grundstück sind insgesamt mind. 14 Bäume zu pflanzen.
 Baumstämme sind vor dem Anfahren, Baumstreifen vor dem Überfahren zu schützen.
 Die zulässigen Baumstammdicken können unter Beibehaltung der Gesamtanzahl im Rahmen der weiteren Planung bis zu 5 m variieren werden.
 Bei der Baumauswahl sind standortgerechte, gebietsheimische Arten aus nachfolgender Planzliste zu verwenden.
Bäume:
 - Albizia julibrissin
 - Acer campestre
 - Acer manginissimum
 - Acer platanoides
 - Betula pendula
 - Catalpa bignonioides
 - Carpinus betulus
 - Celtis australis
 - Fraxinus ornus
 - Koeleria paniculata
 - Liquidambar styraciflua
 - Magnolia kobus
 - Morus alba
 - Ostrea carpinifolia
 - Sophora japonica
 - Sorbus aria
 - Sorbus intermedia
 - Seidenbaum
 - Feldahorn
 - Felsenbirne
 - Spitzahorn
 - Hänge-Birke
 - Gemeine Hornbuche
 - Gemeine Hornbuche
 - Blüten-Esche
 - Amerikanischer Amberbaum
 - Baum-Magnolie
 - Amerikanischer Amberbaum
 - Hopfenbuche
 - Echte Mehlbeere
 - Schwedische Mehlbeere

Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am 17.10.2019 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 12.08.2019, mit folgenden Ergänzungen • Aufnahme des Artenschutzes in der Außenanlage und ein breiterer Gehweg (möglichst 2,50 Meter) • Der Anteil von Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern soll möglichst hoch auf mindestens 65 % der Dachflächen	Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am 17.10.2019 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 12.08.2019, mit folgenden Ergänzungen • Aufnahme des Artenschutzes in der Außenanlage und ein breiterer Gehweg (möglichst 2,50 Meter) • Der Anteil von Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern soll möglichst hoch auf mindestens 65 % der Dachflächen	erhöht werden und Übergabe eines genehmigungsfähigen Modells oder Weg Modell an die Eigentümer Führung von Verhandlungen mit dem Vorhabenbegriff mit dem Ziel, mehr als 20 % preisgebundenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen. OB-Referat gez. Brand	Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften, des Vorhaben- und Erschließungsplans, die Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.11.2019 bis 13.12.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Stadtplanungsamt gez. I. A. Schneider	Der Gemeinderat hat am 26.03.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung gemäß § 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen. Oberbürgermeister gez. Prof. Dr. Eckart Würzner	Die Durchführung der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweise, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden können, wurden am 30.06.2021 im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am 30.06.2021 in Kraft getreten. Stadtplanungsamt gez. I. A. Schneider	Die Durchführung der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweise, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden können, wurden am 30.06.2021 im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am 30.06.2021 in Kraft getreten. Stadtplanungsamt gez. I. A. Schneider	Die Durchführung der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweise, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden können, wurden am 30.06.2021 im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am 30.06.2021 in Kraft getreten. Stadtplanungsamt gez. I. A. Schneider
---	---	---	---	--	--	--	--

4. Vom Baurecht 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.



- Tilia cordata Winterlinde
- Tilia tomentosa Silberlinde
- Quercus robur Stieleiche
- Quercus cerris Eiche
- Sorbus aucuparia Weißdorn
- Ligustrum vulgare Gemeinlicher Liguster
- Taxus baccata Gemeine Eibe

II b Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

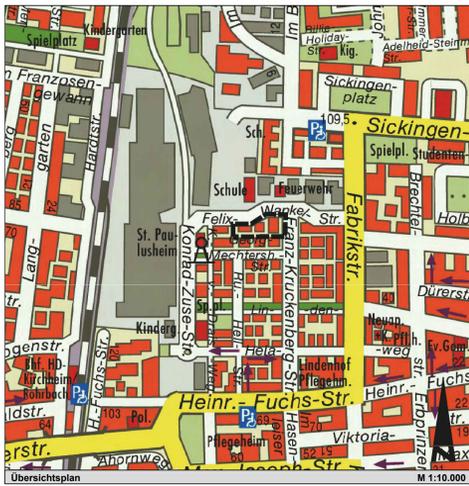
Die gesamte Fläche des Geltungsbereichs ist entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet.

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

V HINWEISE

- Schallschutz**
 In dem Plangebiet können aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) nur die Schallimmissionswerte für ein Mischgebiet (M) 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.
- Artenschutz**
 Bei der Realisierung baulicher Anlagen oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffverbote des Bundesartenschutzgesetzes (z.Z. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BNatSchG) zu beachten, und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.
 Werden geschützte Arten (z. B. Fledermause, europäische Vogelarten, Zauneichhese) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafverschärfungen (§§ 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. Konflikte Ausführungstermin sollten festgelegt werden. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer "ökologischen Baugewertung" betreut werden. Zeiliche Verschleppungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z.B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung (z. B. in der Form einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen) 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 Vogelschlagvermeidung als Schutzmaßnahme mit 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 und Überbeckenglasungen das Kollisionsrisiko durch weitere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert werden.
- 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.
- Geotechnik / Baugrund**
 Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozäne Absperrmassen, Auenlehren) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist ein oberflächennaher siltschluffiger Sand (bei Ausfällung) und Quellen (bei Wiederbefüllung) des tonigtonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinstmög- deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Die Grundwasserflurabstände nach Bauwerkerelevanz sind zu berücksichtigen. Im Zuge der weiteren Planungen oder von Baubereitungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenntnissen, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zur Wasserversorgung, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4102 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- Denkmalschutz**
 Auf § 20 DmSchG und die Meldepflicht bei der Entdeckung archäologischer Zeugnisse wird hingewiesen. Sollten demnach bei der Durchführung der Bauarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht das Regierungspräsidium Karlsruhe (Archibotische Denkmalpflege) oder die zuständige Denkmalbehörde mit einer Verkürzung dieser Frist einverstanden ist. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DmSchG) wird hingewiesen. Die Zeit für etwaig notwendige bauplanerische archäologische Dokumentationsarbeiten ist im Bauablauf zu berücksichtigen.
- Vorschriften und Empfehlungen**
 Die in den vorstehenden Bestimmungen genannten Vorschriften, z.B. "Heidelberger Dach(l)ärten- und Erschließungsplan zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg" sowie Vorschriften zum Lärmschutz können beim Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg, Kottmarstr. 1, 69117 Heidelberg während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rohrbach Felix-Wankel-Straße 17-21
 Nr. B-Plan: 06.08.04

gez. J. Odszuck gez. Prof. Dr. Eckart Würzner gez. A. Friedrich
 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. 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 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, 166), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden 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.

