

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

## GEWERBEGEBIET ROHRBACH - SÜD

# ROHRBACH

## BAU- UND GARTENFACHMARKT IM BREITSPIEL



### 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 Artikel 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. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr. 9 S. 252)
- 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. 582, ber. S. 698, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 14.02.2006 (GBl. S. 20).

### 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)
  - OK<sub>geb</sub>**: 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)11.1 und (6) BauGB)**: hier: Ein- und Ausfahrt
  - Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11.1 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**
  - St**: 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 1(6)5 BauNVO)**

### Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
    - Art der baulichen Nutzung gem. § 9(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.

Die gesamte Verkaufsfläche im SO-1 darf ein Maß von 10.250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

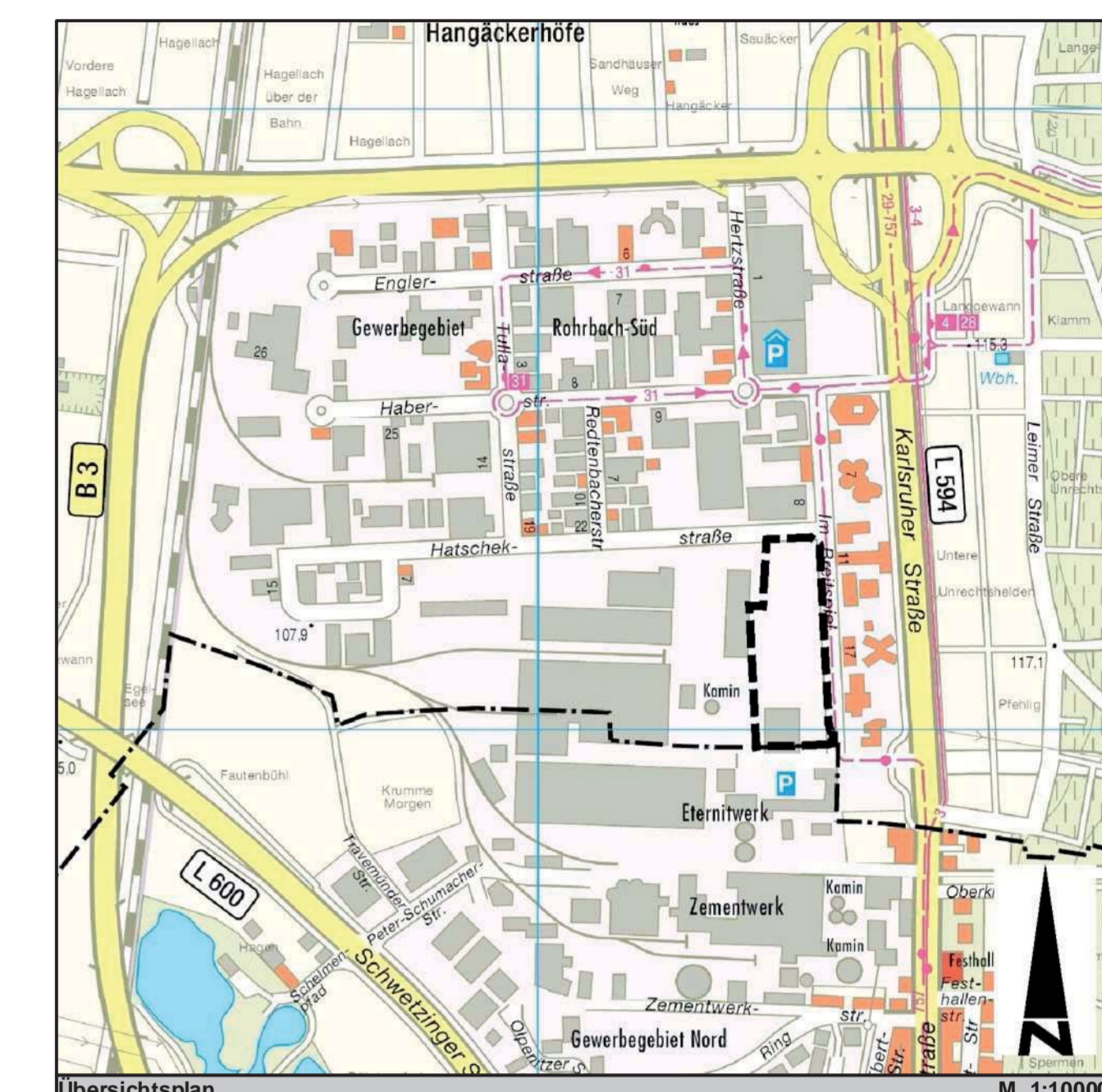
Das zulässige Warenortiment umfasst folgende Bereiche:  
**Bau:** Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Heizung, Klima, Öfen, Holz, Holzschnitt, Möbelbauplatten  
**Wohnen:** Bilder- und Rahmen, Bodenbeläge, Farben, Haushaltswaren, Heimtextilien, Innendeko, Küchen, Leuchten, Regal, Mitnahmemöbel, Tapeten  
**Garten:** Heimtierbedarf, Balkonpflanzen, Gartenbau, Gartenartikeln, Gartenmöbel, Grillgeräte, Topfpflanzen, Zimmerpflanzen  
**Technik:** Autozubehör, Badausbau, Badeko, Eisenwaren, Elektro, Fahrrad, Gesundheit und Fitness, Maschinen, Sanitärinstallation, Werkstatt, Werkzeuge.
      - Sondergebiet (SO-2)**

Für das Sondergebiet SO-2 wird als Zweckbestimmung „großflächiger Groß- und Einzelhandelsbetrieb“ und als Art der Nutzung „Holzfachmarkt“ festgesetzt.

Die gesamte Verkaufsfläche im SO-2 darf ein Maß von 2.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Das zulässige Warenortiment umfasst folgende Bereiche:  
**Bau:** Holz, Parkett, Fenster- und Türen, Malerbedarf, Werkzeug- / -maschinen, Bodenbeläge, Eisenwaren, Baustoffe.  
**Garten:** Gartenmöbel, Carports, Garten- und Freizeithäuser, Pavillons, Pergolen, Pfähle, Palisaden und Gartenbauholz, Pflanzkästen, Sandkästen, Sichtschutzelemente und Rankgitter, Spielgeräte, Zäune, Zaunanlagen und Zauntore, Holzprodukte aller Art sowie Zubehör zum vorgenannten Warenortiment.
    - Maß der baulichen Nutzung**
      - Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 18(1) BauNVO:  
Höhe baulicher Anlagen: Der untere Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten max. Gebäudeoberkanten beträgt 109,90 m üNN. Festgesetzt wird eine max. Gebäudeoberkante (OK<sub>geb</sub>) von 14 m. Die Zulässigkeit von über die Gebäudeoberkante hinausreichender untergeordneter Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt unberührt.
      - Gem. § 9(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.
    - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:**
      - Rad- und Gehwege sowie Feuerwehrrampen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.
    - Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB**
      - Je 5 Stellplätze sowie gemäß Planzeichen ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm 3 x v. m.D., STU 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  
Tilia cordata - Winterlinde  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
      - Sofern die Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen erfolgen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 6 m<sup>2</sup> je Baum bzw. innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ mit min. 4,0 m<sup>2</sup> Grundfläche anzulegen.
    - Festsetzungen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25b BauGB**
      - Sofern bauplanungsrechtlich zum Erhalt festgesetzte Bäume aus bautechnischen Gründen nicht erhalten werden können, sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
  - Örtliche Bauvorschrift (§ 74 LBO)**
    - Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74(1)3 LBO)**

Begrünungen: Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
- Hinweis**
  - Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rohrbach Süd „Bau und Heimwerkermarkt im Breitspiel“ werden alle bestehenden Bebauungspläne und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.



Übersichtsplan M: 1:10000

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Rohrbach Gewerbegebiet Rohrbach - Süd Bau- und Gartenfachmarkt im Breitspiel 06.05.09

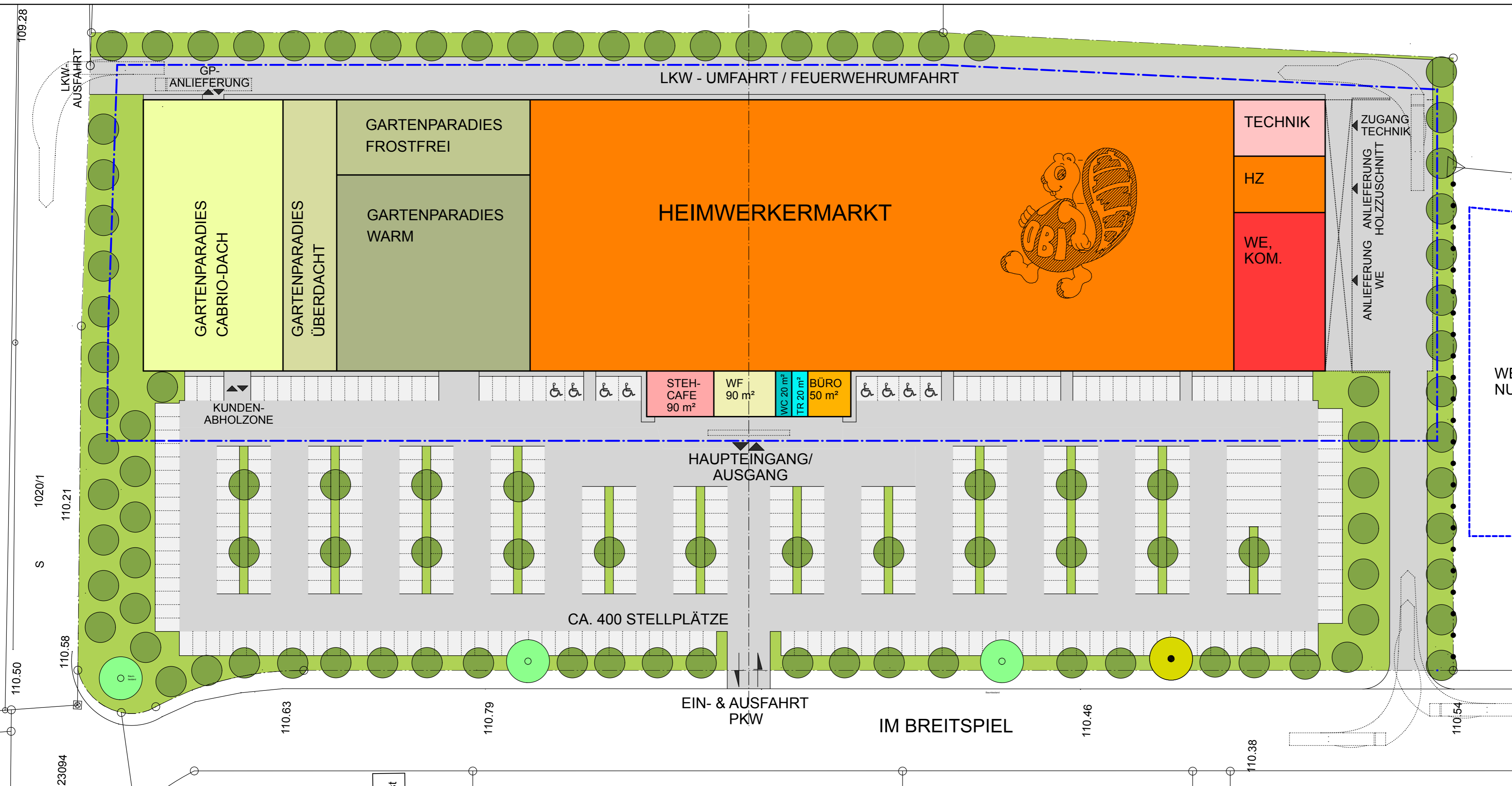
gez. Bernd Stadel Erster Bürgermeister  
 gez. Dr. Eckart Würzner Oberbürgermeister  
 gez. A. Friedrich Stadtplanungsamt

**Präambel**  
 Auf Grund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006, S. 3316), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.07.2000 (GBl. S. 582; ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, dem nebenstehenden textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 22.08.2008 und 29.03.2007 als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insgesamt 2 Plänen.

<b>Aufstellungsbeschluss</b> Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom 22.01.2008)	<b>Der Gemeinderat hat am 23.05.2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.</b>	<b>Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 28.05.2006 ortsüblich bekanntgemacht.</b>	<b>Nach Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 13.09.2006 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.09.2006 bis 13.10.2006 durchgeführt. Informationsveranstaltung fand am 28.09.2006 statt.</b>	<b>Der Gemeinderat hat am 03.05.2007 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen. Der Beschlussfassung des Gemeinderates liegen die Planzeichnung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, jeweils mit Stand vom 26.03.2007, als Anlagen A2 und A3 zugrunde.</b>	<b>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung mit Umweltbericht sowie vorliegende (umweltbezogene) Stellungnahmen und Gutachten) hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 09.05.2007 in der Zeit vom 18.05.2007 bis 22.06.2007 öffentlich ausliegen.</b>	<b>Der Gemeinderat hat am 06.03.2008 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 74 LBO und § 4 GemO als Satzung sowie die Begründung beschlossen.</b>	<b>Anzeige</b> Ausgefertigt: Heidelberg, den 19.03.2009 Oberbürgermeister gez. Dr. Eckart Würzner	<b>Inkrafttreten</b> Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Bekanntmachung des Beschlusses sowie der Hinweis, wo der vorhabenbezogener Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 25.03.2009 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 25.03.2009 in Kraft getreten.	<b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</b> 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 ____ 200__ Stadtplanungsamt
Vermessungsamt gez. i. V. Jelinek	OB-Referat gez. i. V. Brand	Stadtplanungsamt gez. i. A. Battigge	Stadtplanungsamt gez. i. A. Battigge	OB-Referat gez. i. V. Brand	Stadtplanungsamt gez. i. A. Battigge	Oberbürgermeister gez. Dr. Eckart Würzner	Oberbürgermeister gez. Dr. Eckart Würzner	Oberbürgermeister gez. i. V. Bernd Stadel	



b 07.12.2007 BAUFENSTER AN BEBAUUNGSPLAN ANGEPA SST



DIE FERTIGUNGSTECHNISCHEN UND BAUPHYSIKALISCHEN BESTIMMENDEN ANGABEN ZUR KONSTRUKTION UND FUNKTION SIND VOM UNTERNEHMER VERANTWORTLICH NACHZUPRÜFEN. EBENSOWIE DIE ÜBEREINSTIMMUNG DER VOM PLANER ANGEgebenEN ZWANGSMASSE. SÄMTLICHE SONSTIGEN UNSTIMMIGKEITEN SIND DER BAULEITUNG UNVERZÜGLICH MITZUTEILEN.  
 DER ENTWURF IST GEISTIGES EIGENTUM DES PLANERS UND URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. VERVIELFÄLTIGUNGEN UND WEITERGABE AN DRITTE ERFOLGT NUR MIT AUSDRÜCKLICHER GENEHMIGUNG DES PLANVERFASSERS. BEI MISSBRAUCH BLEIBEN RECHTLICHE SCHRITTE VORBEHALTEN.

NORDPFEIL

PROJEKT **BAU - UND GARTENFACHMARKT IN HEIDELBERG**

BAUHERR **HEBAG mbH PROJECTMANAGEMENT FRANKENTHALER STRASSE 68307 MANNHEIM**

ARCHITEKT **C=L=P** Planungsgesellschaft für Bauleistungen GbR  
 56070 Koblenz - Maria Trost 3  
 56031 Koblenz - Postfach 100 128  
 Fon 0261/8851430 Fax 0261/8851435 e-mail info@c-l-p.de

ZEICHNUNG **VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "BAU - UND GARTENFACHMARKT IM BREITSPIEL"**

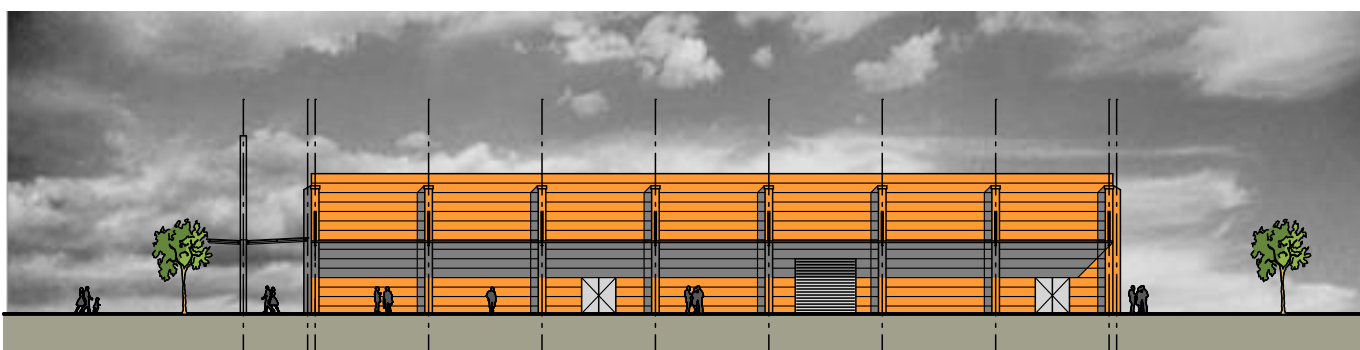
LEISTUNGSPHASE	VORPLANUNG			
DATUM	22.08.2006	MASZSTAB	PROJEKT-NR.	ZEICHN.-NR.
GEZEICHNET	OTT			INDEX
BLATTGRÖSSE	42/78	<b>500</b>	<b>06 018</b>	<b>08</b>
GEPRÜFT				<b>b</b>

AUF ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ARCHITECTENPLANUNG GEPRÜFT UND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERSICHTL. EINTRAGUNGEN FREIGEgeben

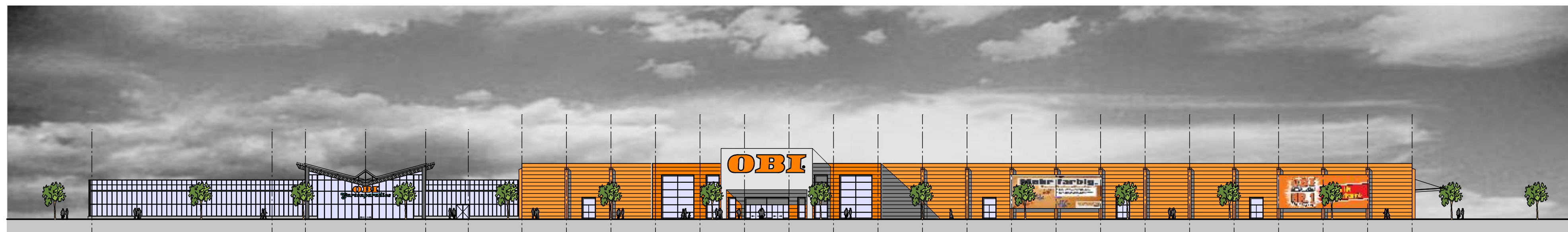
FACHINGENIEUR	BAUHERR	ARCHITEKT
---------------	---------	-----------



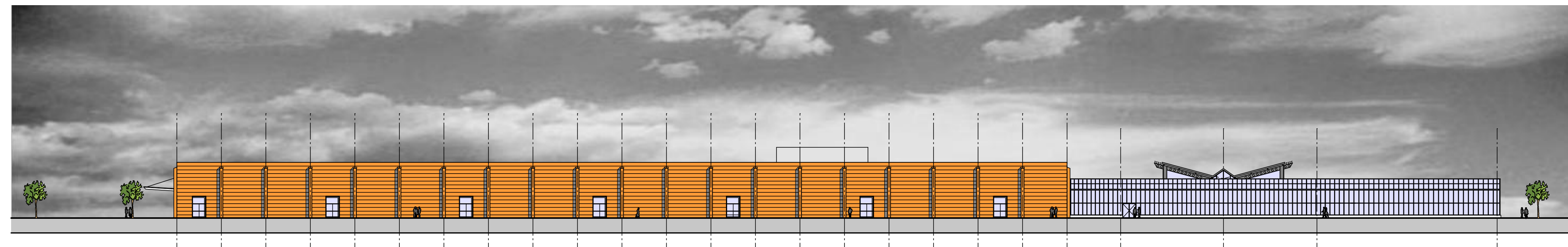
SÜD ANSICHT



NORD ANSICHT



OST ANSICHT

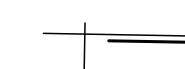


WEST ANSICHT

DIE FERTIGUNGSTECHNISCHEN UND BAUPHYSIKALISCHEN BESTIMMENDEN ANGABEN ZUR KONSTRUKTION UND FUNKTION SIND VOM UNTERNEHMER VERANTWORTLICH NACHZUPRÜFEN. EBENSOWIE DIE ÜBEREINSTIMMUNG DER VOM PLANER ANGEGEBENEN ZWANGSMASSE. SÄMTLICHE SONSTIGEN UNSTIMMIGKEITEN SIND DER BAULEITUNG UNVERZÜGLICH MITZUTEILEN.

DER ENTWURF IST GEISTIGES EIGENTUM DES PLANERS UND URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. VERVIELFÄLTIGUNGEN UND WEITERGABE AN DRITTE ERFOLGT NUR MIT AUSDRÜCKLICHER GENEHMIGUNG DES PLANVERFASSERS. BEI MISSBRAUCH BLEIBEN RECHTLICHE SCHRITTE VORBEHALTEN.

NORDPFEIL



PROJEKT

**BAU - UND GARTENFACHMARKT  
IN HEIDELBERG**

BAUHERR

**HEBAG mbH PROJECTMANAGEMENT  
FRANKENTHALER STRASSE  
68307 MANNHEIM**

ARCHITEKT

**C L P** Planungsgesellschaft  
für Bauleistungen GbR  
56070 Koblenz - Maria Trost 3  
56031 Koblenz - Postfach 100 128  
Fon 0261/8851430 Fax 0261/8851435 e-mail info@c-l-p.de

ZEICHNUNG

**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN  
"BAU - UND GARTENFACHMARKT  
IM BREITSPIEL" ANSICHTEN**

LEISTUNGSPHASE		VORPLANUNG			
DATUM	29.03.2007	MASZSTAB	PROJEKT-NR.	ZEICHN.-NR.	INDEX
GEZEICHNET	OTT	500	06 018	10	-
BLATTGRÖSSE	42/78				
GEPRÜFT					

AUF ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ARCHITECTENPLANUNG GEPRÜFT UND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERSICHTL. EINTRAGUNGEN FREIGEgeben

FACHINGENIEUR

BAUHERR

ARCHITEKT