



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 345)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 16.03.2026 (GBl. 2026 Nr. 44)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.06.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), ber. S. 698, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kompfmitteleinsatzdienstes (VwV-Kompfmitteleinsatzdienst) vom 21.12.2006 (GBl. S. 16), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kompfmitteleinsatzdienstes vom 31.08.2013 (GBl. S. 342/343)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2024 (GBl. 2024 Nr. 235)

Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimawB) vom 07.02.2023 (GBl. 2023 Nr. 26), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 77)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 98 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 20)

Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LPlG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 20)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

GE Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)

GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

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

Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

OK 15,0 m Oberkante Gebäude, als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

III-V Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baulinie (§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsfächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Rad- und Gehweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

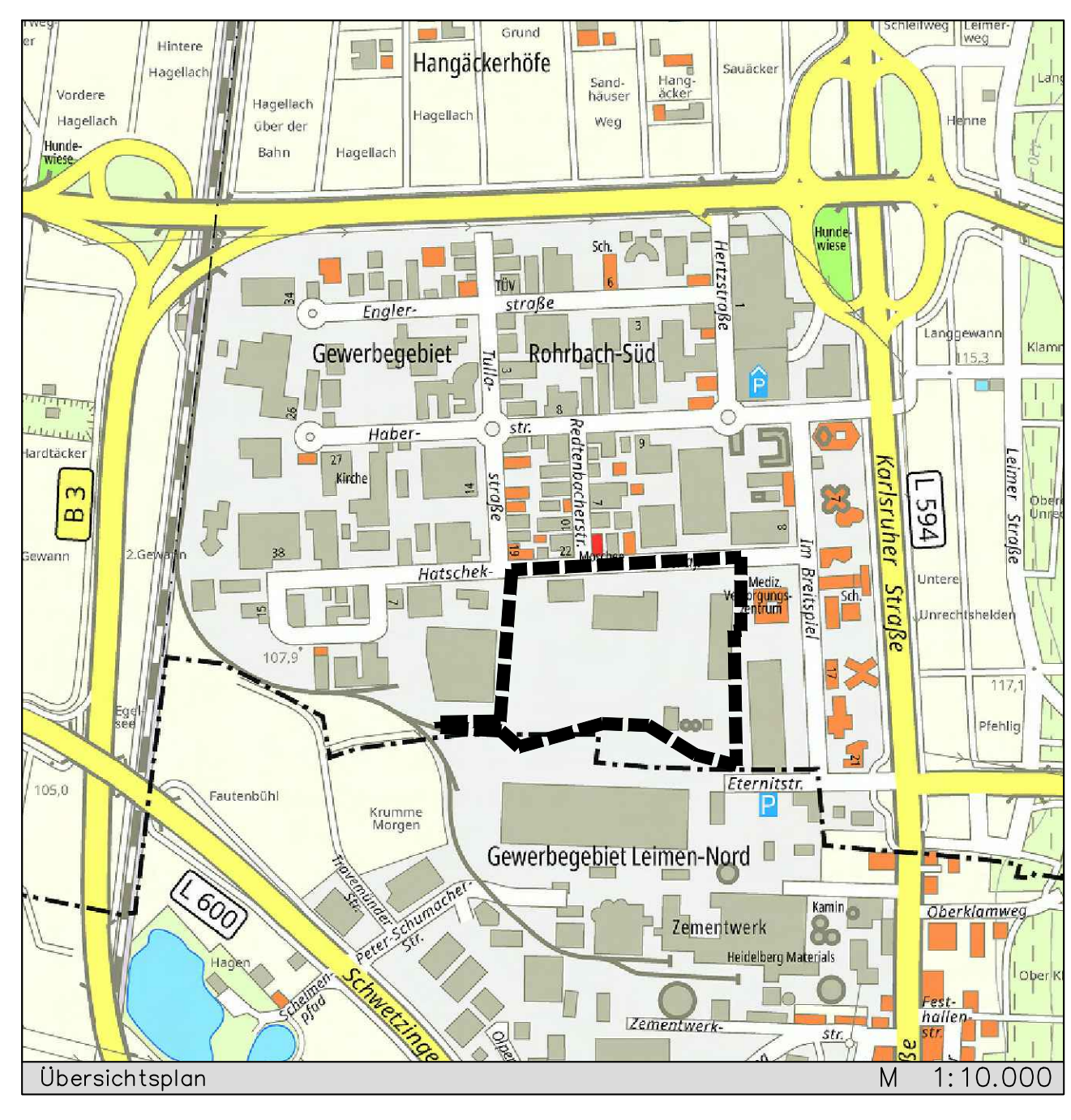
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

- A Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
In Ergänzung der Planzeichens und Planzeichen wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO folgendes festgesetzt:
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Gewerbegebiete
In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind die allgemein zulässigen Nutzungen Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen als Hauptnutzung gem. § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig.
In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO kein Teil des Bebauungsplans und somit unzulässig.
 - Industriegebiete
In den Industriegebieten GI 1 und GI 2 sind die allgemein zulässigen Nutzungen Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen als Hauptnutzung gem. § 9 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig.
In den Industriegebieten GI 1 und GI 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO kein Teil des Bebauungsplans und somit unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Zulässige Gebäudehöhe
Der Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe OK ist die mittlere Geländeoberfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Diese ist mit 108,0 m ü. NN festgesetzt.
Die zulässigen Gebäudehöhen dürfen für technische Dachaufbauten u. ä. auf eine Fläche von maximal 20 % der Gebäudegrundfläche um bis zu 3,0 m überschritten werden.
Die auf den Dächflächen montierten technischen Geräte sind einzuhausieren und müssen von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens 3,0 m zurückspringen.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Gebäude und bauliche Anlagen dürfen von der festgesetzten Baulinie je Grundstück ausnahmsweise auf maximal 20 % der Länge der zugewandten Gebäudefassade zurückspringen.
 - Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebietes GE 1 ist eine Quartiersgarage mit mindestens 400-500 Pkw-Stellplätzen zu errichten.
 - Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Stellplätze für Pkw sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im GE 1 in einer Quartiersgarage zulässig. Darüber hinaus dürfen maximal 10 % der baurechtlich erforderlichen Stellplätze durch auf überbaubaren Grundstücksflächen des jeweiligen Betriebes errichtet und nachgewiesen werden.
 - Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Die Flachdächer aller Gebäude sind zu mindestens 60% extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht für die Begrünung ist mit mindestens 10 cm Schichtstärke zzgl. Drainschicht fachgerecht einzubauen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung erfolgt über die Pflanzung oder Ansatz von Gräsern, Kräutern und/oder Wurzelschösslingen von Sedumarten.
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mittig im Abstand von 10-15 m Laubbäume zu pflanzen. Die Begrünung der Grundfläche erfolgt durch die Pflanzung von Sträuchern und einer artreichen Wiesen-Regenbogenmischung. Davon ausgenommen sind Grundstücks- bzw. Gebäudezugänge bis zu einer Gesamtbreite von 9,0 m pro Grundstück.
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mittig im Abstand von 10-15 m Laubbäume zu pflanzen.
 - Innerhalb der Straßenverkehrsflächen mit der Bezeichnung "Planstraße A" sind insgesamt 15 Laubbäume zu pflanzen.
 - Innerhalb der Straßenverkehrsflächen mit der Bezeichnung "Planstraße B" sind insgesamt 10 Laubbäume zu pflanzen.
 - Die nicht überbauten und nicht für die Erschließung bzw. als Hofflächen erforderlichen Flächen sind mit Blütensträuchern und Bäumen, ergänzt durch eine strukturelle Mischvegetation aus Rosen, Stauden und Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Alle zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang von Baumpflanzungen und Baumsatzpflanzungen muss mindestens 20 cm betragen, sie Baumstandort ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² herzustellen.
- B Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)**
- Dachform/Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Bölder mit einer Neigung von 0-10 Grad gelten als Flachdächer.
 - Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
 - Grundstückseinfriedigungen sind nur als standortgerechte Laubhecken, sowie als sichtbarschüssiger Draht- oder Stabgitterzaun mit hinterpflanzten Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche zulässig. Einfriedigungen müssen von angrenzenden Straßenverkehrsflächen um mindestens 1,0 m zurückspringen und dürfen nicht innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen liegen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Heidelberg-Rohrbach/Leimen
1. Teilbebauungsplan "Etex-Gelände"

Beteiligung gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB Plan vom 20.05.2026

Verbandsvorsitzender Stellvertreter Amt für
Verbandsvorsitzender Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Präambel

Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 345), in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 16.03.2026 (GBl. 2026, Nr. 44) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S.581, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13), hat die Verbandsversammlung des Zweckverbands "Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen" am _____ 202__ diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Die Verbandsversammlung des Zweckverbands "Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen" hat am 11.02.2025 die Aufstellung des Bebauungsplansverfahren gem. § 1 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.03.2025 im "stadtblatt" (Heidelberger Anzeiger) gemäß § 1 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.</p>	<p>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>Nach Bekanntmachung am _____ 202__ im "stadtblatt" (Heidelberger Anzeiger) wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom _____ 202__ bis _____ 202__ durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am _____ 202__ statt.</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Die Verbandsversammlung des Zweckverbands "Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen" hat am _____ 202__ den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom _____ 202__ zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Die Verbandsversammlung des Zweckverbands "Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen" hat am _____ 202__ den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung gemäß § 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen.</p>	<p>Anzeige / Genehmigung</p> <p>Ausgefertigt: Heidelberg, den _____ 202__</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Die örtliche Bekanntmachung des Satzungsbekanntmachungs sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden können, wurden am _____ 202__ im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am _____ 202__ in Kraft getreten.</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs</p> <p>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 Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften nicht geltend gemacht.</p>
Vermessungsamt	Verbandsvorsitzender	Verbandsvorsitzender	Verbandsvorsitzender	Verbandsvorsitzender	Verbandsvorsitzender	Verbandsvorsitzender