



- ### Zeichenerklärung
- #### A. Planungsrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 0,4** Grundflächenzahl (§ 16 und 17 BauNVO)
 - 1,2** Geschosshöhenzahl (§ 16 und 17 BauNVO)
 - II** Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
 - OK** Höhe der baulichen Anlagen über dem festgesetzten Bezugs-Höhepunkt als Höchstmaß (Gebäudeoberkante) (§ 16 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - o** offene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
 - g** geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
 - A** nur Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze** (§ 23 (5) BauNVO)
 - Baulinie** (§ 23 (5) BauNVO)
 - ←** Firstrichtung
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - o** offene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
 - g** geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
 - A** nur Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze** (§ 23 (5) BauNVO)
 - Baulinie** (§ 23 (5) BauNVO)
 - ←** Firstrichtung
 - Verkehrsräume** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - g** Straßenverkehrsflächen
 - g** Straßenbegrenzungslinie
 - g** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - M** Verkehrsberuhigter Bereich
 - OP** öffentlicher Platz
 - g** Verkehrsbegleitgrün
 - Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - g** Flächen für Versorgungsanlagen
 - g** Elektrizität
 - g** Versickerung von Regenwasser
 - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - g** öffentliche Grünfläche
 - g** Spielplatz
 - g** Parkanlage
 - Maßnahmenflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
 - g** Maßnahme zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - g** Anpflanzen von Bäumen
 - g** Erhalt von Bäumen
 - Sonstige Planzeichen**
 - ST** Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)
 - LR** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
 - g** Fläche für den Lärmschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)
 - g** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 (1) 4) und 16 (5) BauNVO)

- #### B. Nachrichtliche Übernahme
- Bahnanlagen**
- #### C. Hinweise
- Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl, Geschosshöhenzahl, Bauweise
Zahl der Vollgeschosse: Geschosshöhenzahl, Höhe der baulichen Anlagen
- #### I. Bebauungsplan
- ##### Textliche Festsetzungen
- Art der Nutzung**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig.
 - Im WA 5.2 und WA 6.2 sind nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.
 - Maß der Nutzung**
 - Als Bezugs-Höhepunkt zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen wird als Mittelwert des vorhandenen Geländes eine Höhe von 109,50 m festgesetzt.
 - Die Oberkante bauliche Anlagen wird als die Höhe vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachaufbauten, Solaranlagen und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,5 m ist zulässig, sofern die Aufbauten von der Außenwand zurückspringen und die Gesamthöhe der Aufbauten weniger als 10% der Grundfläche beträgt.
 - Lärmschutz**
 - Die Allgemeinen Wohngebiete werden gemäß § 9 (5) BauGB als Baugebiete, die durch Verkehrslärm vorbelastet sind, gekennzeichnet. Mit Einwirkungen von Lärmimmissionen ist zu rechnen.
 - Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m über der Fahrbahnoberkante der Straße zu errichten.
 - Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmschutzbereichen müssen die Außenbauteile für Aufenthalts-, Wohn- und Schlafräume ein Gesamtschalldämm-Maß gemäß der folgenden Tabelle aufweisen. In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sind schalldämmende Lüfter einzubauen. Die schalldämmenden Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße zu berücksichtigen. Die Gesamtschalldämm-Maß $R_{w,ext}$ der Fassadenteile sind in Abhängigkeit des Verhältnisses der Wand- und Fensterflächen und den Raumgrößen nach DIN 4109 für diese Fassaden einzuhalten. Insbesondere müssen auch Rollladenkästen mindestens die gleichen Bauschalldämmmaße aufweisen wie die Fenster. Schlafräume müssen zusätzlich mit entsprechend dimensionierten Schalldämmstoffen ausgestattet werden.

Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R_{w,ext}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8 *		
Fläche	(dB)	(dB)
L1	35	30
L2	40	35
- Die Außenbauteile für Aufenthalts-, Wohn- und Schlafräume ein Gesamtschalldämm-Maß gemäß der folgenden Tabelle aufweisen. In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sind schalldämmende Lüfter einzubauen. Die schalldämmenden Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße zu berücksichtigen. Die Gesamtschalldämm-Maß $R_{w,ext}$ der Fassadenteile sind in Abhängigkeit des Verhältnisses der Wand- und Fensterflächen und den Raumgrößen nach DIN 4109 für diese Fassaden einzuhalten. Insbesondere müssen auch Rollladenkästen mindestens die gleichen Bauschalldämmmaße aufweisen wie die Fenster. Schlafräume müssen zusätzlich mit entsprechend dimensionierten Schalldämmstoffen ausgestattet werden.

- Innerhalb der Fläche zu Versickerung von Regenwasser in der Grünfläche G2 sind mäandrierenden Mulden zur Rückhaltung und zeitverzögernden Abfließen des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers anzulegen. Die Befestigung ist so zu wählen, dass die Funktionsfähigkeit der Mulde nicht beeinträchtigt wird.
 - Zum Schutz von nachtaktiven, fliegenden Insekten sind für die Beleuchtung der Straßen und Verkehrsflächen ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm zu verwenden. Es können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.
 - Die Maßnahmen und Flächen nach 4.4 (Ausgleichs- und Grünfläche G2) sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen werden zu 32 % den Straßen- und Verkehrsflächen (interne Erschließung) und zu 68 % den Baugrundstücken im Plangebiet als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Als externe Ausgleichsmaßnahmen werden die folgenden Maßnahmen dem Plangebiet zugeordnet.

Flurstück-Nr.	Fläche in m ²	Maßnahme
33091	57.000	Herstellung einer extensiv genutzten Grünlandfläche mit Feldgehölzen auf einer Teilfläche
33093	20.800	Heckenpflanzungen
6285	1.740	Herstellung einer Obstbaumweise
6297	1.870	Herstellung einer Obstbaumweise
 - Sonstige Festsetzungen**
 - Auf den Baufeldern WA 2 – WA 6 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dieses gilt nicht für Stellplätze für Pkw von Behinderten, die allgemein zulässig sind.
 - Die Flächen für das Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht bestehen zu Gunsten des zuständigen Versorgungsträgers (Abwasserzweckverband).
- #### II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für Baden-Württemberg
- (als eigenständige Satzung beschlossen)
- Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Flach- oder Pultdächer mit einer Neigung von max. 15° auszuführen.
 - Einfriedungen zwischen Baugrenze und Erschließungsstraße sind bis zu einer Höhe von 0,30 m über Gehweg zulässig. Sonstige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Ausgenommen von dieser Höhenbeschränkung sind lebende Hecken, Einfriedungen aus Drahtgeflecht sind mit Heckengehölzen oder Kletterpflanzen einzurichten. Sichtschutzwände als Teil der Gebäudeaußenwand dürfen die Baugrenzen bis maximal 2,5 m überschreiten.
 - Abstellplätze für Entsorgungsmaterialien, die nicht in die Bebauung integriert sind, sind mit Sichtschutzelementen einzurichten oder mit Rankgerüsten abzutrennen und mit den in der Planliste 3 genannten Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850) m. W. v. 01.08.2002.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760) m. W. v. 1.2.2001

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58).

Übersichtsplan M. 1:10000

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Wieblingen Schollengewann Teil Nord

Entwurf Plan vom 16.06.2004

Erster Bürgermeister	Oberbürgermeisterin	Stadtplanungsamt
Verfahrensvermerke Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand vom ...200...). Vermessungsamt	Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Stadtrat (Heidelberger Amtsanzeiger) vom ...200... in der Zeit vom ...200... bis öffentlich ausliegen. Stadtplanungsamt	Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung am ...200... als Satzung beschlossen. Oberbürgermeisterin
Aufstellungsbeschluss Der Gemeinderat hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes und gemäß § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO) den Erlass örtlicher Bauvorschriften am 18.06.1998 beschlossen. Hauptamt	Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtrat (Heidelberger Amtsanzeiger) am ...200... öffentlich bekanntgemacht. Stadtplanungsamt	Anzeige / Genehmigung
Frühzeitige Bürgerbeteiligung Der Gemeinderat hat am ...200... dem Entwurf des Bebauungsplanes (BauGB) wurde nach Bekanntmachung im Stadtrat (Heidelberger Amtsanzeiger) vom 05.02.2003 in der Zeit vom 10.02.2003 bis 21.02.2003 durchgeführt. Stadtplanungsamt	Ausgefertigt: Heidelberg, den ...200... Oberbürgermeisterin	Inkrafttreten Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden im Stadtrat (Heidelberger Amtsanzeiger) am ...200... öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ...200... in Kraft getreten. Stadtplanungsamt
Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am ...200... dem Entwurf des Bebauungsplanes und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften, beide in der Fassung vom ...200... zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Plannutzungen beschlossen. Hauptamt		