

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN HANDSCHUHSHEIM

"Feuerwehrgerätehaus an der Berliner Straße" Nr. 10.31.00

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In der Fassung des Entwurfes vom 05.04.2005

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschriebe wird gemäß

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995, (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetze vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884 und 895)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, (BGBl. I S. 132)

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. 581, ber. S. 698, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.1 BauGB)

1. Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr

(§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Die gesamte Bebauungsplanfläche ist als "Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr" festgesetzt. Zulässig ist ein Gebäude zur Unterbringung der Feuerwehrfahrzeuge und Geräte, Schulungs- und Sozialräume einschließlich der dazugehörigen Neben-, Technik- und Sanitärräume sowie einem Übungs- und Aufstellplatz vor der Fahrzeughalle.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 18,19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl beträgt **max. 0,3**

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Absatz 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer **Grundflächenzahl von 0,7** überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe ist durch Planeintrag der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) festgesetzt. Sie beträgt **OAB max. 7,0 m**.

Die festgesetzte Höhe gilt auch für die Höhenlage der oberen Dachbegrenzung.

Höhenbezugspunkt ist die Höhe 111,5 m über NN (entsprechend der Höhe des öffentlichen Gehweges der Berliner Straße im Bereich der künftigen Grundstückszufahrt)

3. Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Der Anschluss an die Berliner Straße ist nur innerhalb des durch Planeintrag festgesetzten Einfahrtsbereiches auf einer Gesamtbreite von max. 6,0 m zulässig

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

5.1 Vermeidung von Versiegelung

Die Stellplätze, Stellplatzzufahrten, Wege- und Platzflächen sind mit versickerungsfähiger Oberfläche (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Drainagepflaster) herzustellen.

Die Übungsplatz- und Aufstellfläche vor der Wagenhalle (ca. 500 m²) ist davon ausgenommen.

5.2 Niederschlagswasser

Ein Teil der Dachfläche (ca. 100 m²) ist als Vegetationsfläche anzulegen. Anfallendes Niederschlagswasser wird hier teilweise gespeichert, teilweise verzögert abgegeben und zur Versickerung gebracht.

Das überschüssige Niederschlagswasser aus der Zisterne, den übrigen Dachflächen sowie das von unbelasteten befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser wird auf dem Baugrundstück in eine Sickermulde eingeleitet und über einer bewachsenen Bodenschicht zur Versickerung gebracht. Sickerschächte und reine Rigolen sind nicht zulässig. Bei den für die Versickerung vorgesehenen Flächen ist darauf zu achten, dass der Untergrund nicht durch dynamische Belastungen oder schwere Auflasten verdichtet wird.

6. Die mit Leitungsrecht zugunsten eines Erschließungsträgers belastenden Flächen

(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Die durch Planeintrag festgesetzte Fläche für Versorgungsleitungen ist von Überbauungen und Baumpflanzungen freizuhalten. Mit geplanten Baumstandorten ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Leitungen einzuhalten.

7. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

7.1 Anzupflanzende Bäume

Entsprechend Planeintrag sind hochstämmige standortgerechte und heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die durch Planeintrag festgesetzten Flächen sind in folgendem Verhältnis mit standortgerechten und heimischen Pflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten:

- ein Flächenanteil "Strauchpflanzung" insbesondere im Bereich der nordöstlichen Grundstücksecke zum Andreas-Hofer-Weg,
- vier Flächenanteile "Wildstauden/Gräser mit punktuellen Strauchpflanzungen", insbesondere im Bereich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze,
- fünf Flächenanteile "Landschaftsrasen", insbesondere im Bereich der geplanten Sickermulde.

7.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen von baulichen Anlagen die nicht zur Aufstellung von Solarkollektoren dienen und die nicht dem Auffangen des Regenwassers dienen sind als extensive Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten (ca. 100m²).

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Einfriedigungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Entlang der Berliner Straße ist zwischen dem Andreas-Hofer-Weg und der Grundstückszufahrt ausschließlich eine 0,5 m hohe Gabioneneinfriedigung (Steinkörbe) mit einer Hainbuchenhecke als Hinterpflanzung zulässig.

C. HINWEISE

1. Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten werden oder Einzelfunde auftreten (z.B. Bildstöcke, alte Grenzsteine, historische Gewölbebrücken, Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Amalienstr. 36, 76133 Karlsruhe bzw. Abteilung Archäologie des Mittelalters, Durmersheimer Strasse 55 in 76185 Karlsruhe, Telefon 0721-9185400 oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (s. § 20 DSchG).

Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Fundmeldung in unveränderten Zustand zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Bestimmungen in § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Bauvorlagen

Mit den Bauvorlagen zur Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens oder des Kenntnissgabeverfahrens ist ein mit den Fachbehörden der Stadt (Umweltamt, Stadtplanungsamt, Landschaftsamt) abgestimmter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem der Vollzug der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen nach § 9 (1) 4, 20 und 25 BauGB ersichtlich ist.

3. Geotechnik

Im Plangebiet stehen junge Talauensedimente (Schlick, Lehm usw.) an, die lokal setzungsempfindlich und von geringerer Tragfähigkeit bzw. Standfestigkeit sein können. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zu Bodenkennwerten, Wahl des Gründungshorizonts usw.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Kriminalprävention

Zur Vorbeugung von Einbrüchen und Sabotageakten wird dem Architekten und Bauherrn empfohlen, eine kostenlose Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle (Telefon 06221-99-1240) in Anspruch zu nehmen.

5. Ausgleichsflächen i.S. des § 1a Abs.3 BauGB

Über die Maßnahmen im Plangebiet hinaus wird folgende Ausgleichsmaßnahme erforderlich:
In Heidelberg Rohrbach wird im Gewann "Hofweinberg" eine 536 m² große Teilfläche der Flurstücke 20780 und 20782 von einer "naturfernen Obstwiese" (intensiv gemähter Rasen / verwildert durch Brombeeren) zu einer "naturnahen Obstwiese" aufgewertet.

Die Durchführung der Maßnahme ist öffentlich-rechtlich gesichert; die erforderlichen Grundstücke sind im Eigentum der Stadt Heidelberg