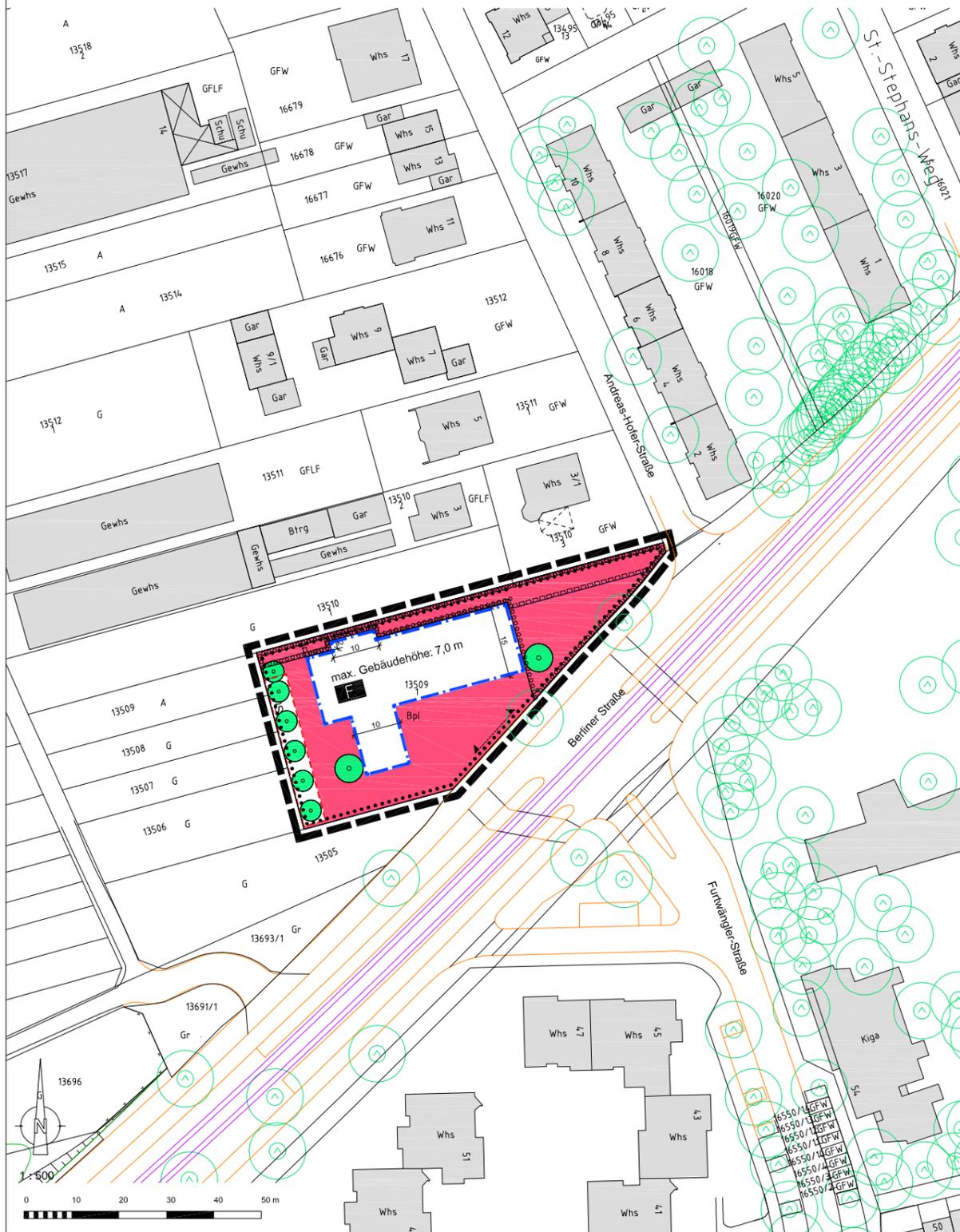


STADT HEIDELBERG - HANDSCHUHSHEIM

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "FEUERWEHRGERÄTEHAUS AN DER BERLINER STRASSE"



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Baugrenze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- Fläche für den Gemeinbedarf**
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Zweckbestimmung: Feuerwehr
- Flächen für Stellplätze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
- Zufahrtsbereiche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- mit Leitungsrecht zu belastende Fläche**
Begriff: Versorgungsleiter
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
§ 9 Abs. 7 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In der Fassung des Entwurfes vom 05.04.2005
 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.
 In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planschriebe 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 Gesetz 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 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, Seite 58)
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung 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 Bebauungsfläche 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 Abs. 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. Fugenplaster, Rasengittersteine, Drainageplaster) 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 verdrückt wird.

6. Die mit Leitungsrecht zuzustimmenden Erschließungsträger belastenden Flächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die durch Planeintrag festgesetzte Fläche für Versorgungsleitungen ist von Überbauungen und Baumpflanzungen freizuhalten. Mit geplanten Baustandorten 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 punktierten 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 Solar Kollektoren 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 Gabionenfriedigung (Steinkörbe) mit einer Hänbuchenhecke als Hinterpflanzung zulässig.

C. HINWEISE

1. Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angetroffen werden oder Einzelfunde auftreten (z.B. Bildstöcke, alte Grenzsteine, historische Gewölbekonstruktionen, Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Amalienstr. 36, 76133 Karlsruhe bzw. Abteilung Archäologie des Mittelalters, Dürmerthener Straße 55 in 76185 Karlsruhe, Telefon 0721-9185400 oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (s. § 20 DSHG).
 Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Fundmeldung in unverändertem Zustand zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Bestimmungen in § 20 DSHG wird verwiesen.

2. Bauvorschriften

Mit den Bauvorschriften zur Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens oder des Kenntnisgabeverfahrens ist ein mit den Fachbehörden der Stadt (Umweltamt, Stadtplanungamt, Landschaftsamt) abgestimmter Freiflächenabstimmungsplan 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 Bodenkenntwerten, Wahl des Gründungshorizonts usw.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

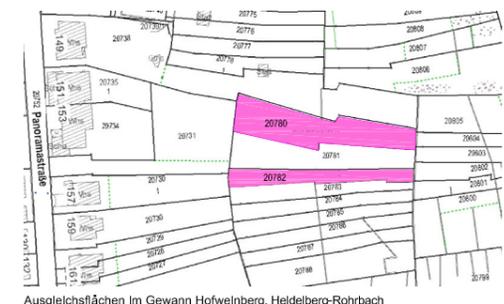
4. Kriminalprävention

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 "Hofweingberg" eine 536 m² große Teilfläche der Flurstücke 20780 und 20782 von einer "naturnahen 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.



Ausgleichsflächen im Gewann Hofweingberg, Heidelberg-Rohrbach



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Handschuhsheim 10.31.00
 Feuerwehrgerätehaus an der Berliner Straße

Aufstellungsbeschluss

Erster Bürgermeister: Oberbürgermeisterin: Stadtplanungsamt

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Bestandsplan und der Entwurf des örtlichen Bauvorschriften haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Stadtrat (Heidelberger Anzeiger) am in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.

Vermessungsamt: Stadtplanungsamt

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung / Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes und gemäß § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) den Entwurf örtlicher Bauvorschriften an als Sitzung beschlossenen.

Hauptamt: Oberbürgermeisterin

Der Einleitungs- (Aufstellungs-, Änderungs-, Ergänzungs-) Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtrat (Heidelberger Anzeiger) am ortsüblich bekannt gemacht.

Stadtplanungsamt: Anzeiger / Genehmigung: entfällt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde nach Bekanntmachung im Stadtrat (Heidelberger Anzeiger) vom in der Zeit vom bis durchgeführt.

Stadtplanungsamt: Anzeigerfertig: Heidelberg, den
 Oberbürgermeisterin

Der Gemeinderat hat am dem Entwurf des Bebauungsplanes und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften, beide in der Fassung vom zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Plannote beschlossen.

OB-Referat: Stadtplanungsamt

NACHTRIEB & WEIGEL
 Städtebau - Umweltingenieering
 Bahnhofstraße 44
 67346 Speyer

