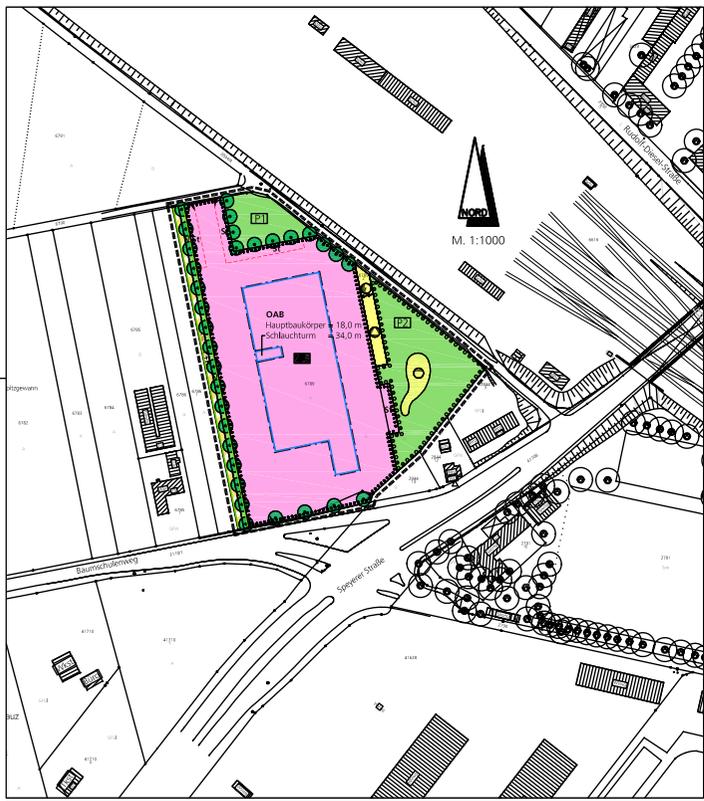


# Anlage 1 zur Drucksache: 0087/2006/BV

## BEBAUUNGSPLAN NÖRDLICH DES BAUMSCHULENWEGES

## PPAFFENGRUND FEUERWACHE



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 Artikel 1 Europarechtsanpassungs-gesetz vom 24.05.2004 (BGBl. I S. 1329).  
**Bauabstandsverordnung (BauAVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), und der  
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58).

### A Zeichnerische Festsetzungen

#### 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

**OAB max** maximale zulässige obere Außenwandbegrenzung (§ 16 BauAVO)

#### 2. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstückfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze (§ 21 (3) BauAVO)

#### 3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für den Sport und Spielanlagen (§ 9 (1) 5 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf

Feuerwehr

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

Straßenbegrünung

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

#### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Dekorative

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Abstell

6. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

private Grünfläche

P 1/2

#### 7. Bindung für die Pflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

anzupflanzende Bäume (§ 9 (1) 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

#### 8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zweckbestimmung: Stellplätze

Grenze des dümmlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (1) 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§§ 14 und 15 BauAVO)

### B. Textliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauAVO)

#### 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauAVO)

§ 1 Die maximal zulässige Höhe ist durch Plansitzung der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) des obersten Geschosses (inklusive Staffgeschoss) festgesetzt. Höhebezugsunkt ist die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Zufahrtbereich zum Baumschulenweg. Die OAB beträgt für den Hauptbaukörper 18,0 m und für den Schläuchturn 34,0 m.

#### 2. Festsetzungen zur naturverträglichen der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. Nr. 26 BauGB)

§ 2 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

§ 3 Das auf Grundstücken von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf der festgesetzten Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schädlich versickern werden kann. Diese Flächen sind über die öffentliche Kanalisation zu entwässern.

§ 4 Die für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzte Fläche ist vor Verdichtung zu schützen. Die Ablagerung von Materialien, Boden-auswurf oder das Befahren ist, auch während der Bauzeit, nicht zulässig.

§ 5 Stellplätze sind in wasserdrückfähiger Bauweise z. B. Fugenplattens, Rasengittersteine, Schotterterrassen herzustellen.

§ 6 Mindestens 50% der Dachflächen sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortbegleitenden Gräser-Kräuter-Mischung anzulegen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

#### 3. Verwendungsverbot für luftverunreinigende Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

§ 7 Im Plangebiet dürfen feste Brennstoffe zur Wärmezeugung und Warmwasserbereitung nicht verbrannt werden.

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

§ 8 Die auf der privaten Grünfläche P2 vorhandenen Bäume sind zu erhalten und durch das Pflanzen neuer Obstbaum-Hochstämme zu ergänzen. Hierfür sind folgende Arten und Sorten zu verwenden (Auswahlliste):  
**Apfel:** Ananasrenette, Fri. von Bellepösch, Gewürzäpfel, Goldparäne,  
**Birnen:** Harterts Renette, thüringischer Rohnapfel,  
**Doppelte Philippa, Grafen von Paris, Stuttgarter Geislerle, Oberöster-reichische Weidenleire**  
**Kirschen:** Bittersäure, Korpelkirsche, Dänisches Gelbe, Burlat, Frühe rote Mecklenheimer  
**Nussbäume:** Walnussbaum Sämling (Juglans regia)  
**Zitrusbäume:** Anna Späth, Hauszwetschge, Zimmes Frühzwetschge

Insgesamt sind pro 100 qm ein Hochstamm zu erhalten bzw. zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

In Randbereichen der privaten Grünflächen sind Gebüschgruppen oder Hecken mit heimischen Sträuchern zu pflanzen oder zu erhalten. Die Flächen sind mit einer Gras- / Kräutermischung nach Angabe des Amt für Umweltschutz und Gesundheitsförderung einzulassen und dauerhaft als Wiese (2 bis 3-malige Mahd) zu pflegen.

#### 9. Die im Straßenbegleitgrün festgesetzte Baumreihe neben dem Geh- und Radweg ist mit Hochstämmen aus Äpfeln, Birnen und Kirschen herzustellen (Sorten siehe Auswahlliste in § 8).

§ 10 Die Anpflanzung von Bäumen entlang dem Baumschulenweg ist aus Alleebäumen der Sorte *Fix europaea*, *Palästra* (Kaiserlinde) herzustellen.

#### 11 Sonstige Anpflanzungen von Bäumen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf und auf der privaten Grünfläche P1 sind entweder aus Eichen (*Quercus pedunculata* od. *petraea*), Eschen (*Fraxinus excelsior*) oder Ahorn (*Acer platanoides* od. *platanoides*) herzustellen.



## BEBAUUNGSPLAN

Nr. 04/06  
 Pfaffengrund 61.32.08.15.00  
 Nördlich des Baumschulenweges - Feuerwehr

Entwurf Plan vom 24. Februar 2006

Erster Bürgermeister Oberbürgermeister Stadtplanungsamt

**Präambel**  
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2412), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1820), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 24.07.2000 (GGBl. S. 588) bzw. GGBl. S. 698, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.07.2005 (GGBl. S. 578) hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg einen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

### Aufstellungsbeschluss

Die im Geltungsbereich dargestellten Raststättengrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand vom 17.02.2006).

### Der Gemeinderat hat am 25.04.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 05.06.2006 öffentlich bekanntgemacht.

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) vom 05.06.2002 in der Zeit vom 17.06.2002 bis 01.07.2002 durchgeführt.

### Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat am 16.12.2004 dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.09.2004 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

### Satzungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) vom 22.12.2004 in der Zeit vom 30.12.2004 bis 04.02.2005 öffentlich ausgelegt.

### Anzeige / Genehmigung

Der Gemeinderat hat am \_\_\_200\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen.

### Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, von der Bauabstandsverordnung eingesehen werden kann, wurden im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am \_\_\_200\_\_\_, öffentlich bekanntgemacht.

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_200\_\_\_ in Kraft getreten.

Vermessungsamt

OB-Referat

Stadtplanungsamt

Stadtplanungsamt

OB-Referat

Stadtplanungsamt

Oberbürgermeister

Oberbürgermeister

Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

