

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Entwurf

# Heidelberg - Handschuhshiem "Mühltalstraße 101"



## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.  
In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planzeichenschrift wird gemäß  
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.06.2009 (BGBl. I S. 2585)  
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 410)  
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58)  
**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Neukommunikation vom 24.07.2009 (GBl. S. 581, ber. S. 698, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 185).

## I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung:**  
Wohnen
- Maß der baulichen Nutzung:**  
siehe Textliche Festsetzungen
- Bereich freistehendes Einfamilienhaus**
- Bereich Reiheneinfamilienhaus (Bestand)**
- Bereich Doppelhausbebauung**
- Baugrenze**
- Flächen für Nebenanlagen**  
Zweckbestimmung: Tiefgarage / Stellplätze / erdüberdeckte Garage / Kleinkinderspielfeld  
Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Fläche für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 12 Abs. 3 BauGB)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 15, 16, 20 BauNVO)**
  - 2.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)**  
Die zulässige Grundflächenzahl beträgt max. 0,3.  
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen sind nicht anzurechnen.
  - 2.2 Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)**  
Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt max. 0,4.
- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen**  
Im Bebauungsplan sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch Planertrag der maximalen, tal- und bergseitigen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) bzw. der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) festgesetzt.  
Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung festgesetzte Edgeschallertfußbodenhöhe (EFH) (vgl. Nr. 23).
 

<b>Bereich 1: freistehendes Einfamilienhaus, Flachdach</b>	<b>OAB max.</b>	6,75 m
<b>Bereich 2: Reiheneinfamilienhaus (Bestand)</b>	<b>TH max.</b>	11,00 m
	<b>FH max.</b>	15,50 m
<b>Bereich 3: Doppelhausbebauung</b>	<b>TH talwärts max.</b>	7,20 m
	<b>TH bergwärts max.</b>	4,75 m
	<b>FH max.</b>	11,30 m

Die talwärtsige Traufhöhe der Doppelhausbebauung wird im Bereich der Dachterrassen durch die Oberkante der Brüstung festgesetzt.
- 2.4 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**  
Die höchstzulässige Edgeschallertfußbodenhöhe (EFH) ist in der Planzeichnung für die jeweilige überbaubare Fläche eingetragen.  
Die zulässige EFH kann um bis zu 0,2 m überschritten werden, wenn dabei die sonst maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen beibehalten werden.
- 3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)**  
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.  
Die nach Landesbauordnung (§ 9 Abs. 2 LBO) erforderlichen Stellplatzflächen sind auf der durch Planertrag festgesetzten Fläche herzurichten.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
**Leuchtmittel:** Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit insektenschonender Bauweise und nicht anstreichendem Lichtspektrum einzusetzen (z. B. Naturlampflanzen).
- 5. Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
Bäume und Sträucher sind entsprechend Planertrag zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Anpflanzungen zu ersetzen.  
Pro Grundstück ist ein mittelgroßer, hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Dachflächen der Tiefgarage und des freistehenden Einfamilienhauses sind flächig extensiv zu begrünen. Wege-, Zufahrts- und Stellplatzflächen sowie technische Dachaufbauten und Treppenhäuser sind davon ausgenommen.
- 6. Einfriedigungen**  
Die vorhandene Mauer zur Mühlthalstraße bleibt mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge und Zufahrten erhalten.  
Entlang der inneren Grundstücksgrenzen des Plangebietes sind Grundstücksgrenzelemente ausschließlich als gestrichelte Hecken oder Heckenstreifen, grüne Metall- oder Drahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Ausgenommen davon sind Sichtschutzelemente im Bereich der Terrassen.

## III. HINWEISE

- 1. Archäologische Funde**  
Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 25 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 25 vereinbart wird (§ 20 DStDG).  
Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DStDG) wird hingewiesen.

Ausschnitt aus rechtskräftigem Bebauungsplan vom 21.07.1960 (ohne Maßstab)



Übersichtskarte (ohne Maßstab)



## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Heidelberg - Handschuhshiem  
"Mühltalstraße 101"

Entwurf: Plan vom: 14.02.2011

Erster Bürgermeister: Oberbürgermeister Stadtplanungsamt

**Präambel**  
Auf Grund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neukommunikation vom 27.07.2009 (GBl. S. 581, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom (Datum) als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insgesamt 15 Plänen.

<b>Aufstellungsbeschluss</b>	Der Gemeinderat hat gemäß § 2 Abs. 1, in Verbindung mit § 12 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) die Aufstellung des Bebauungsplans und gemäß § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO) den Erlass der örtlichen Bauvorschrift am <b>23.07.2008</b> beschlossen.	<b>Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtblatt (Heidelberg Amtsanzeiger) am 30.07.2008 ortsüblich bekanntgemacht.</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberg Amtsanzeiger) vom <b>14.07.2010</b> in der Zeit vom <b>15.07.2010</b> bis <b>13.08.2010</b> durchgeführt.	<b>Öffentliche Auslegung</b>	Der Gemeinderat hat am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes, in der Fassung vom ..... und der Begründung in der Fassung vom ..... zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	<b>Satzungsbeschluss</b>	Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung am ..... als Satzung beschlossen.	<b>Inkrafttreten</b>	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden im Stadtblatt (Heidelberg Amtsanzeiger) am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.	<b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</b>	Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Absatz 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 und Absatz 2 BauGB gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht worden.	<b>Mängel der Abwägung</b>	Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel des Abwägungsorgans gemäß § 214 Absatz 3 BauGB gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht worden.
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Ausgefertigt: Heidelberg, den ____20__	Ausgefertigt: Heidelberg, den ____20__	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Heidelberg, den ____20__	Stadtplanungsamt	Heidelberg, den ____20__	Stadtplanungsamt



# Anlage 2 zur Drucksache 0062/2011/BV

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.06.2009 (BGBl. S.2585)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 410)

**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 Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 185).

## I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 **Art der baulichen Nutzung:**  
Wohnen

 **Maß der baulichen Nutzung:**  
siehe Textliche Festsetzungen

- ① Bereich freistehendes Einfamilienhaus
- ② Bereich Eleonorenhaus (Bestand)
- ③ Bereich Doppelhausbebauung

 **Baugrenze**

 **Flächen für Nebenanlagen**  
Zweckbestimmung: Tiefgarage / Stellplätze / erdüberdeckte Garage / Kleinkinderspielplatz Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

 **Fläche für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB und § 12 Abs.3 BauGB)

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

Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 18,19,20 BauNVO)

#### 2.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt max. 0,3.  
Bei der Ermittlung der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen sind versickerungsfähige Flächen und die Dachflächen der Garage / Tiefgarage mit Dachbegrünung nicht anzurechnen.

#### 2.2 Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt max. 0,4.

#### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag der maximalen, tal- und bergseitigen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) bzw. der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) festgesetzt.

Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung festgesetzte Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFH) (vgl. Nr. 2.3).

**Bereich 1: freistehendes Einfamilienhaus, Flachdach** OAB max. 6,75 m

**Bereich 2: Eleonorenhaus (Bestand)** TH max. 11,00 m  
FH max. 18,50 m

**Bereich 3: Doppelhausbebauung** TH talseits max. 7,20 m  
TH bergseits max. 8,75 m  
FH max. 11,30 m

Die talseitige Traufhöhe der Doppelhausbebauung wird im Bereich der Dachterrassen durch die Oberkante der Brüstung definiert.

#### 2.4 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die höchstzulässige Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFH) ist in der Planzeichnung für die jeweilige überbaubare Fläche eingetragen.

Die zulässige EFH kann um bis zu 0,2 m überschritten werden, wenn dabei die sonst maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen beibehalten werden.

### 3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4, 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die nach Landesbauordnung (§ 9 Abs. 2 LBO) erforderlichen Spielplatzflächen sind auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche herzurichten.

### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

**Leuchtmittel:** Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum einzusetzen (z. B. Natriumdampflampen).

### 5. Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Bäume und Sträucher sind entsprechend Planeintrag zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Anpflanzungen zu ersetzen.

Pro Grundstück ist ein mittelgroßer, hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dachflächen der Tiefgarage und des freistehenden Einfamilienhauses sind flächig extensiv zu begrünen. Wege-, Zufahrts- und Stellplatzflächen sowie technische Dachaufbauten und Treppenhäuser sind davon ausgenommen.

### 6. Einfriedigungen

Die vorhandene Mauer zur Mühlalstraße bleibt mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge und Zufahrten erhalten.

Entlang der inneren Grundstücksgrenzen des Plangebietes sind Grundstückseinfriedigungen ausschließlich als geschnittene Hecken oder heckenhinterpflanzte, grüne Metall- oder Drahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Ausgenommen davon sind Sichtschutzelemente im Bereich der Terrassen.

## III. HINWEISE

### 1. Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 25 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 25 vereinbart wird (§ 20 DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.