

Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Entwurf

Heidelberg - Handschuhsheim "Mühltalstraße 101"



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planschreibe wird gemäß:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509)

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

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.11.2010 zur Reform des öffentlichen Dienstrechts (GBl. S. 793, 962)

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.12.2006 (GBl. S. 16)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Art. 10 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252, 253)

festgesetzt:

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung:

Wohnen

Maß der baulichen Nutzung:

siehe Textliche Festsetzungen

1 Bereich freistehendes Einfamilienhaus

2 Bereich Etagenwohnung (Bestand)

3 Bereich Doppelhausbebauung

Baugrenze

Flächen für Nebenanlagen

Zweckbestimmung: Teilgarage / Stellplätze / erdüberdeckte Garage / Kleinkinderspielfeld Ein- und Ausfahrt Teilgarage

Anpflanzen von Bäumen

Erhalten von Bäumen

Fläche für das Erhalten von Bäumen und Strüchern

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt max. 0,3.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen sind versickerungsfähige Flächen und die Dachflächen der Garage / Teilgarage 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 Planietrag der maximalen, tal- und bergseitigen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) bzw. der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) festgesetzt.

Baupunkt ist die in der Planzeichnung festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (vgl. Nr. 2.3).

Bereich 1: freistehendes Einfamilienhaus, Flachdach

OAB max. 6,75 m

Bereich 2: Etagenwohnung (Bestand)

TH max. 11,00 m

FH max. 18,50 m

Bereich 3: Doppelhausbebauung

TH talwärts max. 7,20 m

TH bergwärts max. 8,75 m

FH max. 11,30 m

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

2.4 Höhenlage

Die höhenbezogene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist in der Planzeichnung für die jeweilige überbaubare Fläche einzutragen.

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

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

Die nach Landesbauordnung (§ 9 Abs. 2 LBO) erforderlichen Spielflächen sind auf der durch Planietrag festgesetzten Fläche herzustellen.

4. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Leuchtmittel: Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit insektenschonender Bauweise und nicht anstreichendem Lichtspektrum einzusetzen (z. B. Naturlampenflektoren).

5. Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume und Strücher sind entsprechend Planietrag zu erhalten und bei Abgang durch gleichzeitige Anpflanzungen zu ersetzen.

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

Dachflächen der Teilgarage und des freistehenden Einfamilienhauses sind fähig externiv 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 Grundstückseinfriedigungen ausschließlich als geschlossene Hecken oder heckenhinterplanzte, 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 unbekannte 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 Verkleinerung der Frist mit dem Ref. 25 vereinbart wird (§ 20 DSchG).

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

Ausschnitt aus rechtskräftigem Bebauungsplan vom 21.07.1960 (ohne Maßstab)



Übersichtskarte (ohne Maßstab)



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Heidelberg - Handschuhsheim 61.32.10.33.00

"Mühltalstraße 101"

Entwurf Plan vom: 25.08.2011

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 Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.11.2010 zur Reform des öffentlichen Dienstrechts (GBl. S. 793, 962), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 25.08.2011 als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insgesamt 11 Anlagen.

<p>Einleitungsbeschluss</p> <p>Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom)</p> <p>Vermessungsamt</p>	<p>Einleitungsbeschluss</p> <p>Der Gemeinderat hat am 23.07.2008 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>OB-Referat</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</p> <p>Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) am 30.07.2008 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) vom 14.07.2010 in der Zeit vom 15.07.2010 bis 13.08.2010 durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am 27.07.2010 statt.</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Gemeinderat hat am 20.04.2011 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.02.2011 und der Begründung in der Fassung vom 14.02.2011 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.</p> <p>OB-Referat</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im "stadtblatt" am 04.05.2011 in der Zeit vom 12.05.2011 bis 14.06.2011 öffentlich ausgestellt.</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Gemeinderat hat am ____2011 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO beschlossen.</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Anzeige / Genehmigung</p> <p>Ausgefertigt: Heidelberg, den ____201_</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden im "stadtblatt" am ortsüblich bekanntgemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen 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.</p> <p>Heidelberg, den ____201_</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Mängel und Abwägung</p> <p>Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Mängel des Abwägungsverfahrens gemäß § 214 Absatz 3 BauGB gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Heidelberg, den ____201_</p> <p>Stadtplanungsamt</p>
--	--	---	--	---	--	--	--	--	---	---