

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Anlage 05 zur Drucksache: 0432/2013/BV

Heidelberg - Wieblingen "Freiwillige Feuerwehr / DLRG an der Mannheimer Straße"



Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom 06.09.2012)

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Nach Bekanntmachung am 06.02.2013 im "stadtblatt" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.02.2013 bis 14.03.2013 durchgeführt.
Die Informationsveranstaltung fand am 26.02.2013 statt.

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften, die Begründung mit Umweltbericht sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben nach örtlicher Bekanntmachung am 31.07.2013 im "stadtblatt" in der Zeit vom 08.08.2013 bis 13.09.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat am 24.07.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 24.04.2013, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

Vermessungsamt	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat
----------------	------------------	------------------	------------

Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat am ...2013 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung gemäß § 10 BauGB, § 74 LVO i.V.m. § 4 GemO beschlossen.	Anzeige / Genehmigung Ausgefertigt Heidelberg, den ...201... Oberbürgermeister	Inkrafttreten Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden können, wurden am ...201... im "stadtblatt" örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am ...201... in Kraft getreten. Stadtplanungsamt	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 2 BauGB oder Mängel nach § 214 Abs. 3 BauGB wurden innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht. Stadtplanungsamt
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

GESETZLICHE GRUNDLAGEN
mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.
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 Klimaschutz 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 für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZ 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 Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)
Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbesetzungsdienstes (VwV-Kampfmittelbesetzungsdienst) 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)

Planzeichnerklärung

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - GR Grundfläche als Höchstmaß (§§ 16 und 17 BauNVO)
 - GH maximal zulässige Gebäudehöhe
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)**
 - R Zweckbestimmung Rettungsdienste
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)**
 - Flächen für die Landwirtschaft
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - private Grünfläche
- Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - F3 Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - F2 Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - E Zweckbestimmung Entwässerung
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Mit Leitungsrecht R2 zu belastende Fläche zugunsten des Versorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Leitungsrecht R1 zugunsten der Allgemeinheit (nordöstliche Begrenzung)
- Nachrichtliche Übernahme**
 - Bestehendes Hauptgebäude
 - Bestehendes Nebengebäude
 - Bestehende Flurstücksgrenze
 - vorgeschlagene Flurstücksgrenze
 - Böschung
 - unterirdische Leitung

- TEIL A**
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**
In Ergänzung der Planschritte und Planzeichen wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO folgendes festgesetzt:
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die Gemeinbedarfsfläche „Rettungsdienste“ dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die der Menschenrettung dienen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von
 - Grundfläche (GR)
 - Höhe der baulichen Anlagen (OAB)
 - Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)**
Die festgesetzte Grundfläche darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen, Technikgeschosse etc.), Zufahrten, Platzflächen und Stellflächen mit ihren Zufahrten überschritten werden bis zu einer Grundstücksversteigerung von 90%.
 - Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)**
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen. Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt des Gebäudes bezogen auf ein straßenreifes Gelände in einer Höhenlage von 107,0 m ü. NN.
 - Solaranlagen sind zusätzlich zu der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
 - Die zulässige Gebäudehöhe darf auf einer Fläche von maximal 30% der Gesamtdachfläche durch notwendige Aufzugsüberfahrten, Dachstühle und technische Aufbauten bis zu 3,00 m überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie für den Betrieb der Rettungsdienste zwingend notwendig sind. Alle Dachaufbauten müssen von der Außenwandbegrenzung des darunter liegenden Geschosses um min. 2,50 m zurückspringen.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
Es gilt die geschlossene Bauweise.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
 - Untergeordnete Bauteile (z. B. Überdachungen)** können die Baugrenzen auf einer Länge von max. 6,00 m um bis zu 1,50 m überschreiten.
 - Nebenanlagen, Grundstückszufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
 - Grundstückszufahrten sind entsprechend Planzeichnung in einzelnen Bereichen ausgeschlossen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Flachdächer im Plangebiet sind extensiv zu begrünen. Der "Handlungsleitfaden für extensive Dachbegrünung Heidelberg" ist anzuwenden.
 - Zum Schutz des Landschafts- bzw. Ortsbildes sind Solaranlagen nur auf den Dachflächen und nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung zulässig. Sie sind kompakt in Gruppen anzuordnen und gleichmäßig auszulegen; aufgeständerte Solaranlagen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
 - Für die Stellfläche im Plangebiet sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. Schotter, Rasenflächen) zu verwenden. Für Zufahrten, Fahrgassen, Rangierflächen und sonstige befestigte Flächen ist versickerungsfähiges Pflaster zu verwenden. In der mit F3 gekennzeichneten Biotopentwicklungsfläche ist ein extensiver Streuobstbestand zu entwickeln. Es sind mindestens vier regionaltypische Obst-Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen (Pflanz-, Erziehungs- und Erhaltungsschritt) und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist mit artenreichen Extensivgrünland-Saatgut regionaler Herkunft anzubesen und dauerhaft zweimal jährlich zu mähen.
 - Die Fläche F4 (Geltungsbereich - Teil 2) ist als halboffenes Gelände mit Sträuchern, Weiden und Saumbereichen zu erhalten. Hierfür sind die erforderlichen Pflegemaßnahmen wie z.B. Beweidung, Mahd, Gehölzrückschnitt durchzuführen. Pflegemaßnahmen und Änderungen des Entwicklungsziels sind mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie der Stadt Heidelberg abzustimmen.
 - Pflanzenerhalt und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - In der im zeichnerischen Teil mit einer Erhaltungsfestsetzung gekennzeichneten Fläche F1 sind alle standortheimischen Bäume und Sträucher der Feldhecke dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
 - Auf der im zeichnerischen Teil mit Pflanzfestsetzung F2 gekennzeichneten Fläche ist eine zweireihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 350 Sträucher zu pflanzen, dabei ist ein Abstand von mind. 1 m von der Grundstücksgrenze abzuhalten. Ein regelmäßiger Rückschnitt auf eine Höhe von mind. 2,5 m Höhe und mind. 3 m Breite ist zulässig. Nicht mit Sträuchern beplante Teile der Fläche F2 sind zu begrünen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Anlage einer Versicherungsmulde ist zulässig.
 Artenempfehlung: Feldahorn (Acer campestre), Hartleisel (Cornus sanguinea), Pfaffenröhren (Euphrasia europaea), Liguster (Ligustrum vulgare), Hundsrose (Rosa carolina), Hasel (Corylus avellana).
 - An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind standortheimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm. Die Bäume sind bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.
 Artenempfehlung: Winter-Linde (Tilia cordata)
 - Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungsstrassen usw.) zugelassen sind. Die Baumstandorte müssen auf die Lage von Versorgungsleitungen abgestimmt werden. Der Abstand der Bäume zu Straßen beträgt mindestens 2,00 m, zu Geh- und Radwegen mindestens 1,00 m.

- TEIL B**
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
 - Dachgestaltung**
Dachaufbauten sind nur in alleinig umschlossener Bauweise zulässig.
 - Werbeanlagen**
4.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leitung zulässig.
4.2.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig, wenn
 - die Werbeanlage an der Fassade platziert wird,
 - die obere Außenwandbegrenzung nicht überschritten wird,
 - ein Fläche von max. 10% der jeweiligen Fassade nicht überschritten wird.
 - Freistehende Werbeanlagen wie Sammelwerbeanlagen und Pykone sind zulässig in einer Breite von max. 2,0 m und einer Höhe von max. 5,0 m über dem natürlichen Gelände.
 - Fahnen sind zulässig bis zu einer Höhe von 12,0 m über dem natürlichen Gelände.
 - Schleile und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel) selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen.
- 2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
Siehe Planzeichnung.
- 3 HINWEISE**
- Denkmalschutz / Archäologische Funde**
Im Geltungsbereich sind archäologische Denkmäler oder Fundstellen bekannt. Darunter sind insbesondere aus allen vor- und frühgeschichtlichen Epochen (vom Neolithikum bis ins frühe Mittelalter). Deshalb dürfen alle in den Boden eingetragenen Maßnahmen nur unter Kontrolle einer Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden. Das Kurpfälzische Museum Heidelberg ist deshalb mindestens 10 Werktage zuvor schriftlich oder fernschriftlich (Fax 06221-5509420) vom Stand der Erdschichten zu unterrichten. Zweckbindungen gegen diese Auflage stellen gem. § 27 Abs. 1 und 2 einen Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz dar, der mit einer Geldbuße von bis zu 50.000,- € in schweren Fällen bis 250.000,- € geahndet werden kann.
 - Energiekonzept**
Zielsetzung ist eine Bebauung im Passivhausstandard. Vom Passivhausstandard kann abgewichen werden, sofern dies technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist, da die Verbrauchsschwerpunkte nicht bei der Wärme, sondern beim Strom oder der Kühlung liegen. In diesen Fällen soll durch nutzungsspezifische Energieeffizienz-Konzepte eine vergleichbare Umweltbilanz erreicht werden. Hierzu bietet das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie umfangreiche Beratungskonzepte an. Die Planungen sind rechtzeitig vor Baubeginnung mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen und die rechnerischen und planerischen Nachweise mit dem Bauantrag vorzulegen.
Die Einhaltung der geltenden EnEV-Anforderungen ist mit dem Baurechtsamt abzustimmen.
 - Wasserschutzgebiete**
Die Plangebiete liegen innerhalb mehrerer Wasserschutzgebiete, Zonen IIIb (Wasserwerk Rheinau der Stadt Mannheim, Wasserwerk Bauschen der Stadt Heidelberg). Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnungen zu den Wasserschutzgebieten wird verwiesen.
 - Abwasser**
An der Erhaltungstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation sind die Vorschriften der Abwasserfassung der Stadt Heidelberg insbesondere die Grenzverste nach § 5 Abs. 2 einzuhalten.

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 § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68) hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Wieblingen 61.32.09.33.00
Freiwillige Feuerwehr / DLRG an der Mannheimer Straße

Entwurf	Plan vom 21. Oktober 2013
---------	---------------------------

Erster Bürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt
----------------------	-------------------	------------------

