

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Kirchheim Kindertagesstätte Stettiner Straße



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587, 591)

Baumzuvorverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 356, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Baden-Württemberg vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planzuchtverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.12.2006 (GBl. S. 16), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 31.08.2013 (GBl. S. 342/343)

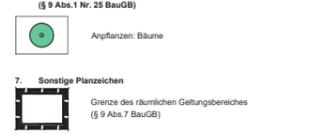
Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 96, 104)

Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LpLG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.11.2018 (GBl. S. 446)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)**
Flächen für den Gemeinbedarf
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung: Kindertagesstätte
- Verkehrsrflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung
Rad- und Fußweg
Fußweg
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
Öffentliche Grünfläche
Private Grünflächen Zweckbestimmung: Freibereich Kindertagesstätte

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)



7. Sonstige Planzeichnungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. BauNVO)

In Ergänzung der Planeschnitte und Planzeichnungen wird gemäß § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. BauNVO folgendes festgesetzt:

- Gemeinbedarfsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB)**
Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte“ festgesetzt.
- Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte“ dienen der Unterbringung einer Kindertagesstätte sowie sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan „Kindertagesstätte Stettiner Straße“ durch die die Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Traufhöhe bestimmt.
2.2 Die Zahl der Vollgeschosse in der Gemeinbedarfsfläche wird auf maximal zwei festgesetzt.
2.3 Die maximal zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen wird in Meter über Normalnull (ü.N.N.) auf 120,50 Meter ü.N.N. festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
3.1 Gemäß Planeintrag ist die offene Bauweise festgesetzt.
3.2 Die überbaubaren Flächen sind gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.
3.3 Die Anlage eines Fluchtbalkons sowie des Erschließungsstegs mit einer lichten Durchfahrtsbreite von mindestens 3,60 m sind als Gebäudefläche der Kindertagesstätte auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
4.1 Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist ein ca. 5,5 m breiter Grünstreifen als öffentliches Verkehrsgrün an dem Fuß- und Radweg vorgesehen. Innerhalb dieser Fläche können zugelassen werden:
 - Unbefestigter Randstreifen
 - Zugangsweg für die Außenspielfläche
 - Feuerwehr-Aufstellfläche auf Schotterrasen
- Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibereich Kindertagesstätte vorgesehen. Innerhalb dieser Fläche können zugelassen werden:**
 - Spielflächen und -anlagen
 - Erschließungsweg
 - Erschließungsturm des Steges über die Stettiner Straße
 - Gerätehütte
 - Einhausung von Standplätzen für Müllbehälter

Der maximal zulässige Versiegelungsgrad dieser Fläche ist auf 10% festgesetzt. Maximal 25% der privaten Grünfläche können teilversiegelt werden.

- Verkehrsrflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**
5.1 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg ist gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
5.2 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg ist gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

6. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

- Der verfügbare Dachflächenanteil ist vollständig mit Photovoltaikanlagen zu versehen.

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

- Gemäß Planzeichnung sind Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern, wobei konzeptbedingte Abweichungen insbesondere hinsichtlich der letztendlichen Position der zu pflanzenden Bäume zugelassen sind, sofern die Dichte der Bepflanzungen nicht reduziert wird.
- Bei der Pflanzenauswahl sind standortgerecht, nach Möglichkeit heimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten.
- Dachflächen mit einer Neigung zwischen 0 und 20 Grad sind gemäß Handlungsleitfaden „Heidelberger Dachgarten“ zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg zu mindestens 75 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Substratstärke muss im Durchschnitt mindestens 10 cm betragen. Die Substrathöhe darf 7 cm nicht unterschreiten. Die maximal zulässige Höhe beträgt 15 cm. Das verwendete Substrat darf nicht mehr als 20 % (Gewicht) organische Bestandteile enthalten. Es darf kein Torf eingesetzt werden. Düngung ist nicht zulässig.
- Von der begrünteren Dachfläche dürfen maximal 40 % der begrünteren Fläche zugleich durch Anlagen für die solare Stromerzeugung überdeckt werden.

B. Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Anforderungen an Werbeanlagen und an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 1-3 LBO Baden-Württemberg)

- Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
1.1 Der Abstand von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie zur Außenwand muss mindestens 1 m betragen.
1.2 Soweit die Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen zur Ausführung kommt, sind die Photovoltaikanlagen nur in aufgeständerter Form mit einem Abstand von mindestens 0,35 m von der Substratschicht des Gründachs zulässig. Die Maximalhöhe der Photovoltaikanlage (inkl. Konstruktionshöhe) beträgt ein Drittel des Abstandes zur nächstliegenden raumwirksamen Außenwand.
- Gestaltung der unbebauten Flächen und Plätze (§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)**
2.1 Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme notwendiger Erschließungsflächen sowie sonstigen mit dem Nutzungszweck verbundenen baulichen Nebenanlagen flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
2.2 Standplätze für Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude zu integrieren oder im Freien der Sicht zu entziehen, einzuhäusen und/oder einzugrünen.
3. **Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
3.1 Um auf aktuelle Anforderungen bei der Sicherung und Ausgestaltung der Kindertagesstätte reagieren zu können, werden Einfriedungen jeglicher Art zugelassen. Einfriedungen sind größtenteils einzugrünen.

C. HINWEISE

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne durch die Festsetzungen des neuen ersetzt.

Wasserschutzgebiet
Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Wasserschutzzone IIB des WSZ 220231 WW Rheinu liegt. Aus der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet können sich insbesondere ergänzende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen, die Anforderungen an die Dichtigkeit von Kanalleitungen oder die Versickerung von Niederschlagswasser ergeben.

Denkmalschutz
Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 i.V.m. § 27 DschG)
Die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Heidelberg ist über den Beginn des Erdaushubs mindestens 10 Werktage vorher zu unterrichten.

Masterplan 100% Klimaschutz
Für bauliche Projekte wird empfohlen, nachhaltige Energiestandards wie z.B. Passivhausstandard umzusetzen und insbesondere den Einsatz Erneuerbarer Energien zu berücksichtigen. Im Sinne der Ziele des Heidelberger Masterplans 100% Klimaschutz sind somit neben den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung weitere Energieeffizienzmaßnahmen zu prüfen.

Grünzug „Kirchheimer/Rohrbacher Ring“
Die private Grünfläche befindet sich innerhalb des „Kirchheimer/Rohrbacher Rings“, welcher unter anderem in dem Freiflächenstrukturkonzept der Stadt Heidelberg (2000) und in dem einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 als ein regionaler Grünzug dargestellt ist. Der Erhalt der Funktion als Grünzug ist Voraussetzung für die Grünflächenanweisung, so dass eine naturnahe Gestaltung mit hohem Grünvolumen, die Durchlässigkeit für Kleintiere und ein weicher Übergang zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen grundlegende Gestaltungsgrößen darstellen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Kirchheim
Kindertagesstätte Stettiner Straße

Vorentwurf
Erster Bürgermeister
Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt

Präambel
Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587, 591), in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 356, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den rechtsverbindlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, am .../.../2020, als Sitzung beschlossen.

<p>Aufstellungsbeschluss Der Gemeinderat hat am .../.../2020, die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.</p> <p>Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am .../.../2020, dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift / -en sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom .../.../2020, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.</p> <p>Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat am .../.../2020, den Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en als Satzung sowie die Begründung gemäß §§ 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen.</p> <p>Anzeige / Genehmigung Ausgefertigt: Heidelberg, den .../.../2020, Oberbürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en eingesehen werden können, wurden am .../.../2020, im „stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en sind damit am .../.../2020 in Kraft getreten.</p> <p>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 Bauvorschrift / -en gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.</p> <p>Stadtplanungsamt</p>
<p>Vermessungsamt</p> <p>OB-Referat</p> <p>Stadtplanungsamt</p> <p>OB-Referat</p> <p>Stadtplanungsamt</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Stadtplanungsamt</p> <p>Stadtplanungsamt</p> <p>Stadtplanungsamt</p>

