

Zeichenerklärung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- SO** Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 170 m²** Grundfläche (§§ 16 und 17 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- TH max.** max. Traufhöhe (§ 16 BauNVO)
- FH max.** max. Firsthöhe (§ 16 BauNVO)

3. Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken

- F min.** Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- o** offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- a** abweichende Bauweise (§ 24 (4) BauNVO) siehe textliche Festsetzung A. 3.2
- Baugrenze** (§ 23 (3) BauNVO)
- Baulinie** (§ 23 (2) BauNVO)

5. Verkehrsfächchen

- V** Straßenverkehrflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- V** Verkehrsgrün

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 14 BauGB)
- Elektrizität**
- Wasser**

7. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Parkanlage**
- Spielfeld**
- private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald (§ 9 (1) 18 BauGB)

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
- S** Streuobstwiese
- G** Gehölzpflanzung

10. Sonstige Planzeichen

- Betonformstein** bei Absicherung der Amphibienwanderungen
- Führungstreppe**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
- GFR** Geh- und Fahrrecht
- LR** Leitungsrecht
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§§ 14 und 16 (5) BauNVO)

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 40° - 60°** Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

C. Nachrichtliche Übernahmen

- L** Landschaftsschutzgebiet (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 22 NatSchG)
- L** Landschaftsschutzgebiet
- LB** Geschützter Grünbestand (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 25 NatSchG)
- LB** Geschützter Landschaftsbestandteil
- OD** Einzelanlagen (unverwiegene Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 2 (1) 2 DschG) siehe textliche Festsetzungen Pkt. D.2. Nachrichtliche Übernahmen
- DA** Archäologische Fundstelle, Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DschG Baden-Württemberg

Nutzungstabellen

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche	
Bauweise	Dachneigung
	Maximale Firsthöhe
	Mindestgrundstückgröße

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planenschrift wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbauförderung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie gemäß Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Reines Wohngebiet** (§ 3 BauNVO)
 - Zulässig sind Wohngebäude
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
 - Sonstige ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 10b (1) BauNVO)

1.2. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- Zulässig sind
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht abtorende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.
- Die nach § 4 (3) Nm. 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) 1 BauNVO).

1.3. Sondergebiet Forschungsstätte evangelische Studiengemeinschaft (§ 11 BauNVO)

- Zulässig sind
 - Einrichtungen für Forschung und Lehre
 - Schulungsräume
 - zugehörige Verwaltungseinrichtungen
 - Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen
 - Wohnungen für Gastwissenschaftler

1.4. Sondergebiet - Museum (§ 11 BauNVO)

- Die Werbeanlagen sind generell nur an der Stätte der Leistung zulässig, und zwar nach Maßgabe folgender Anforderungen:

- Einzelbuchstaben bis 0,50 m Höhe und Breite
- sonstige Werbeanlagen bis 0,70 m Höhe
- Lichtwerbung in grellen Farben, bewegtem oder wechselndem Licht ist unzulässig

1.6. Sondergebiet - Telekom (§ 11 BauNVO)

- Zulässig sind
 - Büro und Verwaltungsgebäude
 - Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen
 - Tagungsräume und zugehörige Übernachtungseinrichtungen

1.7. Sondergebiet - Gästehaus der Universität (§ 11 BauNVO)

- Zulässig sind
 - Wohnungen für Gastwissenschaftler
 - Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen

1.8. Sondergebiet Jugendfreizeithelm (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16, 18 und 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planschrieb der Grundfläche (GR), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlage (max. Trauf- und Firsthöhe) festgesetzt.

- 2.1. Die im Planschrieb festgesetzten Grünflächen (GR) sind Höchstwerte.
- 2.2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen, Garagen und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 % überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).
- 2.3. Die Zahl der Vollgeschosse ist nach § 16 (3) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt. Im Plangebiet sind überwiegend 2 Vollgeschosse, mit Ausnahme der Gebiete WR 3 und WR 4 in denen nur 1 Vollgeschosse zulässig ist. Der Aufbau des Dachgeschosses ist zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO u. § 9 (1) LBO)

- 3.1. Die Bauweise ist durch Planschrieb als offene Bauweise festgesetzt. Im gesamten Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.2. Im SO 5 ist eine abweichende Bauweise mit einer Baukörperlänge von max. 83 m definiert, ansonsten ist im gesamten Geltungsbereich eine offene Bauweise festgesetzt.
- 3.3. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vorrücken von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann dann zugelassen werden, wenn der zu erhaltende Baumbestand hiervon nicht berührt wird.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke in Wohngebieten wird auf 1000 m² festgesetzt.
Ausnahme:
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Gebiete WR 9, WR 11, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes einen überwiegenden Anteil an Grundstücken die kleiner als 1000 m² aufweisen und bereits bebaut sind.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. §§ 14 und 19 (4) BauNVO)

- 5.1. Stellplätze und Garagen sind auch auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern hierdurch wertvolle Grünbestände nicht beeinträchtigt werden. Hierbei müssen die durch Baugrenzen definierten Straßenflächen eingehalten werden.
Ausnahme:
Nur in topographisch schwierigen Situationen ist eine Ausnahme hiervon möglich.
- 5.2. Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- 5.3. Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern hierdurch wertvolle Grünbestände (Ann. Seite 19, Fußnote 5 der Begründung) nicht beeinträchtigt werden.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen in einem Wohngebäude ist auf 2 Wohnungen begrenzt.

7. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- 7.1. **Parkanlagen, Spielplätze**
In den besonders gekennzeichneten Teilen der öffentlichen Grünflächen ist die Aufstellung von Sitzgelegenheiten und Spielgeräten möglich.

8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB i. V. m. § 74 LBO)

- 8.1. Die natürliche Geländeform ist in den öffentlichen und privaten Grünflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu erhalten.
- 8.2. Trockenmauern müssen in Art und Umfang erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Neue Systemmauern sind als Trockenmauern auszuführen, sofern es bautechnisch möglich ist.
- 8.3. **Stellplätze Zufahrten und sonstige Wege- und Platzflächen** sind wasserdurchlässig mit Drainageplattler (Einkornbeton), Plaster mit breitem Fugen oder Einlauftrichtern o.ä. herzustellen. Die Zwischenräume sind je nach zu erwartender Nutzungsbelastung zu begrünen oder mit Kies zu füllen.
- 8.4. **Streuobstwiesen**
Die Pflege der Flächen ist zu unterstützen: Erste Mahd nicht vor Mitte Juni, ein gewisser Totholzanteil des Baumbestandes ist zu erhalten; überalterte Obstbäume sind zu ersetzen.
- 8.5. **Gehölzbestände**
Die naturnahen Gehölzbestände sind behutsam zu pflegen, bzw. weitgehend sich selbst zu überlassen.
- 8.6. **Regenwasserentsickerung**
Befestigte Flächen der nicht überbauten Grundstücksflächen und begrünte Dachflächen sind in dezentrale Sickerflächen oder -mulden nach ATV 136 zu entwässern.
- 8.7. **Amphibienenschutz**
In einem Teilbereich des Schloß-Wolfsbrunnengewässers ist eine Amphibienleiteinrichtung mit Querschnittsmöglichkeiten vorzusehen.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

- 9.1. Die im Plan mit GFR-1 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstücke Flst.-Nr. 4543/1 und Flst.-Nr. 4538/1 belastet.
- 9.2. Die im Plan mit GFR-2 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstücke mit den Flst.-Nm. 4631/1 und 4630/2 zu belasten.
- 9.3. Die im Plan mit L bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Heidelberg zu belasten.

10. Bindung für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

- 10.1. **Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Die auf den im Plan nach Pkt. 8 gekennzeichneten Flächen vorhandener Vegetationsbestände sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standorttypische Neupflanzungen zu ersetzen. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Baubarbeiten bzw. bei der Anlage von Stellplätzen in angrenzenden Bereichen eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Für diejenigen Vegetationsbestände, die durch solche Maßnahmen dennoch Schaden erleiden, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.
- 10.2. **Dachbegrünung**
Flachgedrigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° sind mindestens zu 80% zumindest extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung anzulegen. Substrathöhe >10 cm.
- 10.3. **Tiefgaragen**
Tiefgaragen und andere Tiefbauten sind mit mind. 60 cm Bodensubstrat zu überdecken und entsprechend standortgerecht zu bepflanzen.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) 1 BauGB i. V. m. § 74 (1) LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

- 1.1. **Dächer** : Die Gebäude sind mit einem geneigten Dach zu versehen. Die Dachneigung wird mit auf 40° bis 60° festgesetzt.
- 1.2. **Dachaufbauten, Dachansätze, Dachflächenfenster** : Zulässig sind Einzel- oder Doppelbauten. Die Summe der einzelnen Giebelbreiten darf höchstens die Hälfte der Gebäudebreite betragen. Es ist nur eine Giebelbreite zulässig. Dachansätze sowie Dachflächenfenster über 0,4 qm Glasfläche sind unzulässig.
- 1.3. **Dacheindeckung**
Zur Wahrung des charakteristischen Ortsbildes sind zur Dacheindeckung nur tonzopfartige Dachsteine vorzusehen.
- 1.4. Die Fassaden sind unter Berücksichtigung der vorgegebenen Maßstäblichkeit der denkmalgeschützten Nachbargebäude und Fassaden zu gestalten.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Die Werbeanlagen sind generell nur an der Stätte der Leistung zulässig, und zwar nach Maßgabe folgender Anforderungen:
Sie dürfen nur in der Erdgeschossebene angebracht werden unter Einhaltung folgender Begrenzungen:
- Einzelbuchstaben bis 0,50 m Höhe und Breite
- sonstige Werbeanlagen bis 0,70 m Höhe
- Lichtwerbung in grellen Farben, bewegtem oder wechselndem Licht ist unzulässig

3. Einfriedigungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)

An den Grundstücksseiten, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind, sind Einfriedigungen aus Naturstein und Zäune aus Holz oder Gieß-Schneideweisen bis zu einer Höhe von 1,10m zulässig. Ihre Gestaltung muß die Einbindung in die denkmalgeschützte Umgebung gewährleisten. Ebenfalls zulässig sind Hecken aus Laubbäumen.
Schleibere Flächen von Stützmauern sind in Naturstein auszuführen. Maueröffnungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten sind durch Tore aus Holz oder Metall zu schließen.
Maueröffnungen für offene oder überdeckte Stellplätze sind bis zu einer Länge von max. 3,0 m zulässig.

4. Nicht überbaute Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter oder bebaubarer Grundstücke sind als Vegetationsfläche zu gestalten, soweit sie nicht für Nebenanlagen genutzt werden. Die Befestigung der Freiflächen darf 10% der Grundstücksfläche nicht überschreiten; dies gilt nicht für Nebenanlagen.

5. Höhenlage der Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Beim Bau der Gebäude und der Gestaltung der Außenanlage sind die Grundformen des natürlichen Geländes zu erhalten. Als Nachweis ist im Baunutzungsplan mindestens ein Geländequerschnitt mit Eintragung des bestehenden und des geplanten Geländeverlaufes vorzulegen.

C. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

1. Landschaftsschutzgebiet

In Teilbereichen ist die Landschaftsschutzgebietzone identisch mit der Abgrenzung des Plangebietes.

2. Geschützte Grünbestände

Auf dem mit LB gekennzeichneten Grundstück Flst.Nr.4679/1 (siehe Zeichenerklärung Pkt. C. Nachrichtliche Übernahmen) befinden sich geschützte Grünbestände im Sinne des § 25 Landesnaturschutzgesetzes Baden-Württemberg.

3. Denkmalschutz

Auf das Gesetz zum Schutz von Kulturdenkmälern - Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg vom 27.07.1987 wird hingewiesen.

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der im Bebauungsplan mit D) nachdrücklich gekennzeichneten Kulturdenkmale (siehe Zeichenerklärung Pkt. C. Nachrichtliche Übernahmen) sind die Denkmalschutzbehörden in jedem Einzelfall frühzeitig zu beteiligen. Bei Kulturdenkmälern sind vor Erteilung einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung zusätzlich die denkmalrechtlichen Belange zu prüfen. Auf erforderliche denkmalrechtliche Genehmigungsverfahren wird hingewiesen.

Die gekennzeichneten Kulturdenkmale werden vom Landesdenkmalamt als Sachgesamtheit im Sinne des § 2 DschG Baden-Württemberg benannt.
Zu den Sachgesamtheiten gehören jeweils die Hauptgebäude, die Nebengebäude, die Gartenanlagen mit erhaltenen Wegführungen, Terrasserestrukturen, Bewuchs und Ausstattungsstücke, die Einfriedigungen (Zäune, Mauern), sowie alle zur Anlage gehörenden Stützmauern/Substrukturen, Toranlagen, Treppenaufgänge u.a.
Neben den Sachgesamtheiten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Kulturdenkmale gekennzeichnet:

- Gießwiese Pumpe; vor Gebäude Rombachweg 2
- Rombachweg 11; KesselsGärtnerhaus
- Gebäude Schloß-Wolfsbrunnweg; Gbg. Nr. 4543/3 Umpfannstr.
- Gebäude Schloß-Wolfsbrunnweg 15; Gärtnerhaus
- Gebäude Schloß-Wolfsbrunnweg 35; Gärtnerhaus
- Gebäude Schloß-Wolfsbrunnweg 48; Gärtnerhaus

Des weiteren befinden sich auf den mit DA gekennzeichneten Grundstücken Flst.Nr. 4713, 4713/5, 4713/4 archäologische Fundstellen (siehe Zeichenerklärung Pkt. C. Nachrichtliche Übernahmen) vom Landesdenkmalamt benannt. Bodenentgriffe im Bereich der nachdrücklich gekennzeichneten archäologischen Fundstellen bedürfen einer denkmalrechtlichrechtlichen Genehmigung.

4. Wald

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen einige teilweise bewaldete Parzellen im Sinne des Landeswaldgesetzes, die gemäß § 9 (1) 18 als Flächen für die Wald festgesetzt sind. Es handelt sich hierbei um folgende Flurstücke:
4457, 4460, 4460/3, 4460/4, 4460/5, 4461, 4462, 4474/1 z.T., 4475, 4476, 4477, 4481, 4481/1, 4555/1, 4556/1, 4558, 4559/1, 4561/1, 4562, 4563, 4599, 4599/3, 4605, 4606, 4608/2 z. T., 4608/5, 4608/6, 4609/7, 4608/8, 4623/1, 4623/2, 4632/1, 4679, 5339/1

D. Hinweise

1. Bodenfund / Flurdenkmale

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannt historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 SchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.
Die Bauteile ist bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt eine Verkürzung dieser Frist zustimmt.
Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Deshalb muß auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DschG) hingewiesen werden.

2. Grün- und Freiflächen

Der vorhandene Baumbestand auf den nicht überbaubaren und bebaubaren Grundstücksflächen unterliegt der Verordnung zum Schutz von Bäumen in Heidelberg (Baumschutzverordnung) vom 27.9.1996, soweit er nicht als Wald unter die Schutzbestimmungen des Landeswaldgesetzes fällt.

Mit den Bauvorlagen für die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens oder des Kenntnisgabeverfahrens ist ein Freiflächenplan einzureichen, aus dem der Völkzug der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen nach § 9 (1) BauGB und hier insbesondere der Ziffern 4, 10, 20, und 25 und nach § 74 (1) 3 LBO ersichtlich ist.

In Fällen der Waldabstandsunterschreitung muß einzelfallweise im Rahmen der Baugenehmigung geprüft werden, welche Maßnahmen neben besonderen statischen Nachweisen ggf. zusätzlich erforderlich sind (z. B. Verankerung/Auflagen über regelmäßige Überprüfung zur Geländebewehrung etc.). Dies trifft auf folgende Grundstücke zu:
Flst.-Nm. 4484, 4563, 4558/1, 4530, 4530/2, 4531, 4564, 4465, 4466, 4607/1, 4607, 4679, 4679/1, 4654, 4655, 4656, 4656/1, 4718/1, 5333/2, 5333/6, 5339/1, 5339/6 und 5339/7

3. Baugrundverhältnisse

Bei unethischen Baugrunderverhältnissen, Gründungen im Lockergestein in steiler Hanglage und bei Änderung des Hanggleichgewichtes (Aufschiebungen, Abgrabungen) sind ingenieurtechnische Untersuchungen erforderlich.
Stellenweise ist mit Erschwerissen beim Lösen von Fels zu rechnen. Falls beim Baugrunderbau bzw. verzerrt festgesetzt angesprochen wird, liest das Geologische Landesamt um Beachtungspflicht, da dies für die rohstoffgeologische Landesaufnahme von Bedeutung ist.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenveränderungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachteiligen Veränderungen zu schützen. Ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.
Bei allen Baumaßnahmen ist humose Oberböden (Mutterboden) und Unterböden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

4. Wasserversorgung

Für die Bereiche WR 3, WR 4 und SO 6 kann die Wasserversorgung nur über die vom Anschlußnehmer zu erstellenden Druckerhaltungsanlagen (DEA) sichergestellt werden.

5. Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehwege, Parkplätze und Straßenbegrenzung hat nur nachrichtlichen Charakter.

6. Bei Neubaumaßnahmen können die Standplätze für die Abfallbehälter nur in Abstimmung mit Amt 70 angelegt werden.

7. Bei Gebäuden, bei denen die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, sind Feuerwehrrufen nach DIN 14090 herzustellen, wenn die Rettung von Personen nicht auf andere Weise gesichert werden kann.

8. Im gesamten Geltungsbereich ist die Verwendung von Spritzmörtel gemäß Pfanzenschutzgesetz § 6, bzw. dem Gesetz über die Einschränkung der Anwendung von Pfanzenschutzmitteln vom 17.12.1990 untersagt. Eine naturgemäße Bewirtschaftung ist anzustreben.



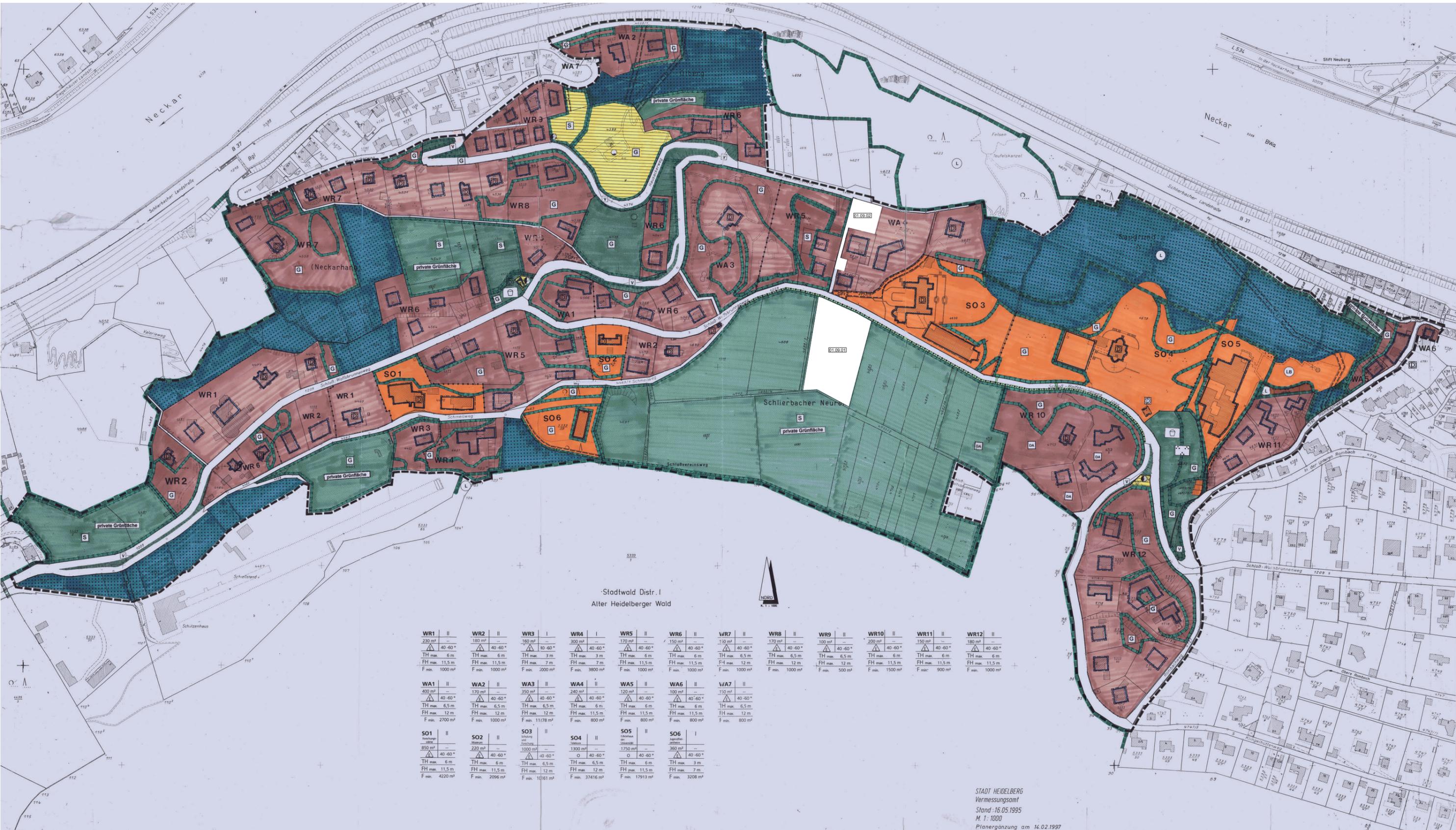
Übersichtsplan M. 1:15 000

B E B A U U N G S P L A N
SCHLIERBACH

Bereich zwischen Elisabethenweg und Rombachweg 01.09.01

BPläne 01.09.01, 01.09.02 und 01.09.03 berücksichtigt

STADT HEIDELBERG		
gez. Prof. Dr. Schults Erster Bürgermeister	gez. Beate Weber Oberbürgermeisterin	gez. Fichtner Stadtplanungsamt
Die in den Planunterlagen enthaltenen Flurstücksgrenzen und Berechnungen stimmen mit dem neuesten Stand § 1 Abs. 7 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Anzeiger) vom 20.08.1991 in der Zeit vom 02.09.1991 bis 02.09.1997 überein.	Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Berechnungen stimmen mit dem neuesten Stand § 1 Abs. 7 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Anzeiger) vom 20.08.1991 in der Zeit vom 02.09.1991 bis 02.09.1997 überein.	Die Erstellung des Bebauungsplanes mit Begründung und Berechnungen ist im Auftrag der Stadt Heidelberg durch das Stadtplanungsamt durchgeführt worden. Die Berechnungen sind im Stadtblatt (Heidelberger Anzeiger) vom 20.08.1991 in der Zeit vom 02.09.1991 bis 02.09.1997 veröffentlicht.
Vermessungspunkt gez. I.V. Jelinek	Stadtplanungsamt gez. I.A. Polzka	Oberrürgermeisterin gez. Beate Weber
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 1 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde nach Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Anzeiger) vom 20.08.1991 in der Zeit vom 02.09.1991 bis 02.09.1997 durchgeführt.	Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 BauGB und § 74 LBO i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung am 18.02.1998 als Satzung beschlossen.	Oberrürgermeisterin gez. Beate Weber



Stadtwald Distr. I
Alter Heidelberger Wald

WR1 II 230 m ² 40-60° TH max. 6 m FH max. 11,5 m F min. 1000 m ²	WR2 II 180 m ² 40-60° TH max. 6 m FH max. 11,5 m F min. 1000 m ²	WR3 I 180 m ² 40-60° TH max. 3 m FH max. 7 m F min. 2000 m ²	WR4 I 300 m ² 40-60° TH max. 3 m FH max. 7 m F min. 3800 m ²	WR5 II 170 m ² 40-60° TH max. 6 m FH max. 11,5 m F min. 1000 m ²	WR6 II 150 m ² 40-60° TH max. 6 m FH max. 11,5 m F min. 1000 m ²	WR7 II 170 m ² 40-60° TH max. 6,5 m FH max. 12 m F min. 1000 m ²	WR8 II 170 m ² 40-60° TH max. 6,5 m FH max. 12 m F min. 1000 m ²	WR9 II 100 m ² 40-60° TH max. 6,5 m FH max. 12 m F min. 500 m ²	WR10 II 200 m ² 40-60° TH max. 6 m FH max. 11,5 m F min. 1500 m ²	WR11 II 150 m ² 40-60° TH max. 6 m FH max. 11,5 m F min. 900 m ²	WR12 II 180 m ² 40-60° TH max. 6 m FH max. 11,5 m F min. 1000 m ²
WA1 II 400 m ² 40-60° TH max. 6,5 m FH max. 12 m F min. 2700 m ²	WA2 II 170 m ² 40-60° TH max. 6,5 m FH max. 12 m F min. 1000 m ²	WA3 II 350 m ² 40-60° TH max. 6,5 m FH max. 12 m F min. 1178 m ²	WA4 II 240 m ² 40-60° TH max. 6 m FH max. 11,5 m F min. 800 m ²	WA5 II 120 m ² 40-60° TH max. 6 m FH max. 11,5 m F min. 800 m ²	WA6 II 100 m ² 40-60° TH max. 6 m FH max. 11,5 m F min. 800 m ²	WA7 II 170 m ² 40-60° TH max. 6,5 m FH max. 12 m F min. 800 m ²					
SO1 II 850 m ² 40-60° TH max. 6 m FH max. 11,5 m F min. 4220 m ²	SO2 II 220 m ² 40-60° TH max. 6 m FH max. 11,5 m F min. 2096 m ²	SO3 II 1000 m ² 40-60° TH max. 6,5 m FH max. 12 m F min. 1061 m ²	SO4 II 1300 m ² 40-60° TH max. 6,5 m FH max. 12 m F min. 3746 m ²	SO5 II 1750 m ² 40-60° TH max. 6 m FH max. 11,5 m F min. 17913 m ²	SO6 I 360 m ² 40-60° TH max. 3 m FH max. 7 m F min. 3208 m ²						

STADT HEIDELBERG
Vermessungsamt
Stand: 16.05.1995
M. 1:1000
Planergänzung am 14.02.1997