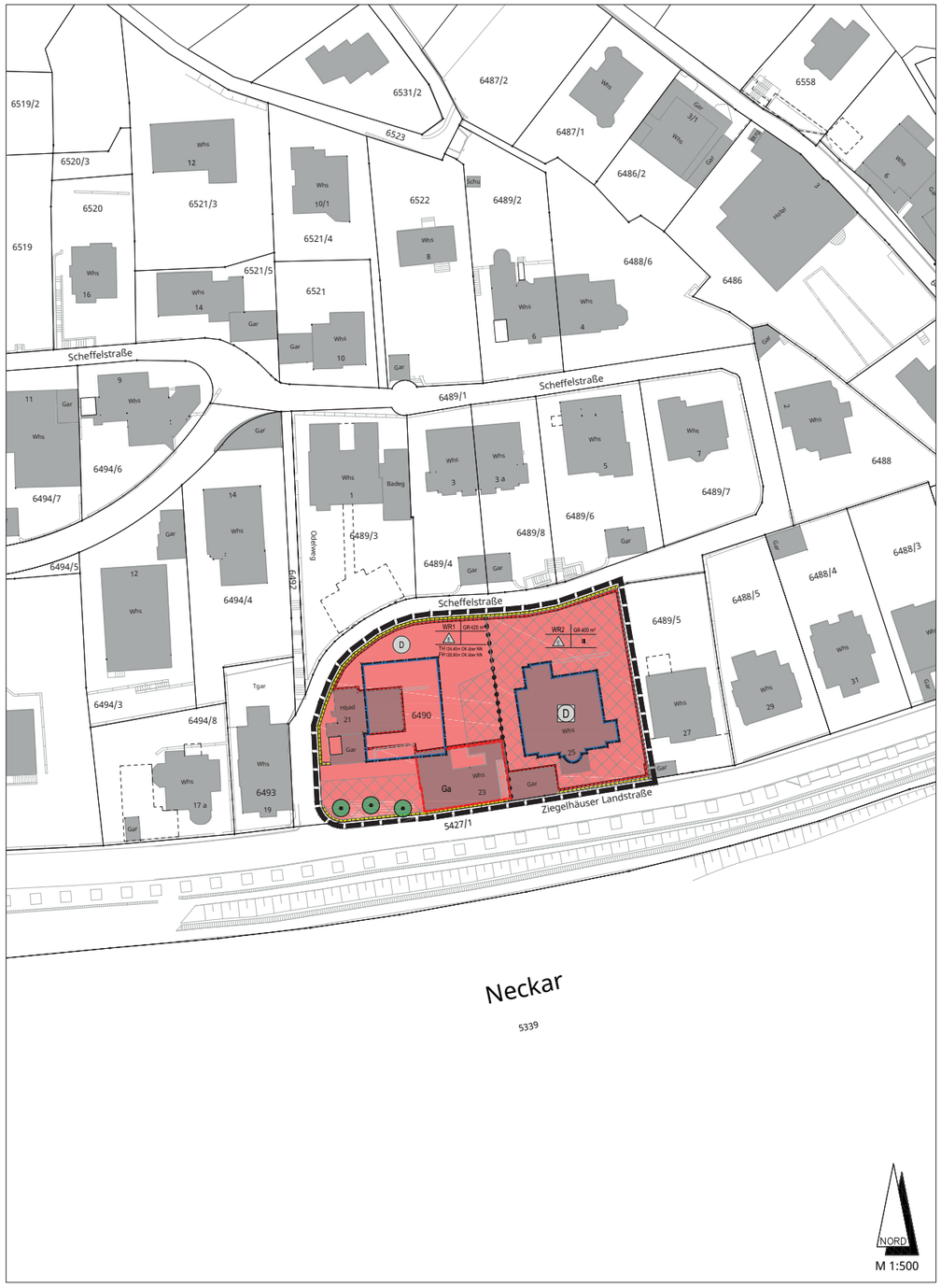
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Neuenheim

Nördliches Neckarufer, 2. Änderung im Bereich Ziegelhäuser Landstraße 21-23



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (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 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (Planzv 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. 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. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.12.2006 (GABl. S. 16) und vom 31.08.2013 (GABl. 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. 99, 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. 439, 446)

A. Planzeichenerklärung

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

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GR 400 m² — Grundfläche (§ 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

TH 124,40m OK über NN — Traufhöhe, als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

FH 128,90m OK über NN — Firsthöhe, als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 172 Abs.1 BauGB)

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB)

denkmalgeschützte Mauern (§ 9 Abs.6 BauGB i. V. m. DSchG)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Erhaltung: Bäume

5. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Ga — Garagen

6. Hinweise

Historische Gartenanlage und Anlagen mit kulturhistorischer Bedeutung

Nutzungskreuz

Art der baulichen Nutzung	Grundfläche
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

Traufhöhe, als Höchstmaß
Firsthöhe als Höchstmaß

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 und 3 BauNVO)

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung

Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)

2.1 Die im Planschrieb festgesetzten Grundflächen (GR) sind Höchstwerte. Die Überschreitung der festgesetzten GR ist durch Nachnutzung bestehender Bausubstanz außerhalb des Baufensters zulässig.

2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist dem Planschrieb zu entnehmen.
In WR 1 sind als Gebäudehöhe Trauf- und Firsthöhen über Normal Null (NN) angegeben. In WR 2 ist die Zahl der Vollgeschosse angegeben. Diese ist gemäß § 16 (4) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Der Ausbau des Dachgeschosses ist dort zulässig.

2.3 Zur Hauptnutzung gehörenden Terrassen im Erdgeschoss dürfen in Summe maximal 20 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in Anspruch nehmen.

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

3.1 Die Bauweise ist als offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Garagen sind ausschließlich innerhalb der im Planschrieb gekennzeichneten Flächen zulässig. Diese sind eingeschossig mit Flachdach zu errichten und gemäß Punkt 5.5 zu begrünen.

4.2 Innerhalb der im Planschrieb gekennzeichneten Fläche der Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt, sind ausschließlich Nebenanlagen in Form von der Belichtung dienenden Stützmauern zulässig.

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

5.1 Im Plangebiet vorhandenen Trockenmauern sind in Art und Umfang zu erhalten bzw. bei Abgang wiederherzustellen. Neu zu errichtende Stützmauern sind als Trockenmauern (Sandstein) auszuführen, sofern es die Verkehrssicherheit zulässt.

5.2 Besondere Kultur- und Zierpflanzen wie z.B. Maulbeerbäume, Feigen oder Schlafbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

5.3 Historische Gartenanlagen und Anlagen mit kulturhistorischer Bedeutung gemäß Planschrieb sind zu pflegen.

5.4 Dachflächen mit einer Dachneigung von 0°-10° sind zu begrünen (entsprechend „Heidelberger Dach(g)arten - Handlungsfelder zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg"). Auf dem Dach ist im Durchschnitt eine Substratöhe von 10 cm aufzubringen. Wenn eine Genehmigung durch den Denkmalschutz erteilt werden kann, ist zusätzlich die Nutzung der Dachflächen für Strom und/oder Wärmeerzeugung zulässig.

5.5 Stellplätze, Zufahrten und sonstige Wege und Plätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

5.6 Der belebte Oberboden ist bei Baumaßnahmen und fachgerecht zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 LBO)

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

1.1 Dächer / Dachformen
Dachformen und Dachaufbauten sind unter Berücksichtigung des historischen Kontexts zu gestalten. Glänzende oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckungen unzulässig.

Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig. Die Summe der Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf nicht mehr als 1/2 der Fassadenlänge in Anspruch nehmen.

Solaranlagen sind unzulässig. Solaranlagen, die das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine Genehmigung durch den Denkmalschutz erteilt werden kann.

1.2 Fassadengestaltung
Für Fenster und Gauben sind nur stehende Formate zulässig.
Für Loggien sind ebenso liegende bzw. rechteckige Formaten zulässig.

Zur Farbgestaltung der Fassaden sind nur abgetönte Farben oder weiß zulässig.

2. Werbeanlagen
(§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind unzulässig.

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

An den Grundstücksseiten, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind, sind Einfriedungen aus Natursteln bis zu einer Höhe von 1,10m zulässig. Ihre Gestaltung muss die Einbindung in die denkmalgeschützte Umgebung gewährleisten.

Sichtbare Flächen von Stützmauern und Maueröffnungen für Garageneinfahrten sind in Sandstein auszuführen. Maueröffnungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten sind durch Tore aus Holz oder Metall zu schließen. Maueröffnungen für Stellplätze sind bis zu einer Länge von max. 3 m zulässig.

4. Kenntnisgabeverfahren
(§ 74 (1) 6 LBO)

Für Anlagen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei wären, sind eine Kenntnisgabe und eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB)

1. Denkmalschutz

1.1 Gesamtanlagenschutz
Seit dem 27. November 1997 ist die Heidelberger Altstadt sowie die sie umgebende Neckartalhänge gemäß § 19 Denkmalschutzgesetz (DSchG) als Gesamtanlage „Alt Heidelberg" geschützt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Bestandteil des Geltungsbereichs der Gesamtanlagenschutzsatzung „Alt Heidelberg".

Gegenstand des Schutzes ist das vorhandene Erscheinungsbild der Altstadt von Heidelberg mit den umgebenden Hangladen und dem Neckar. Der Schutz umfasst das nach außen wirkende Bild der Altstadt, wie es sich dem Betrachter von den Hängen des Neckartales aus bietet, und das innere Bild der durch die historische Bebauung geprägten Straßen und Plätze sowie die Sichtbeziehung von der Altstadt auf die Hanglagen.

Veränderungen an dem geschützten Bild der Gesamtanlage bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

1.2 Kulturdenkmäler
Bei den mit „D" gekennzeichneten Gebäuden handelt es sich um (selbstständige) Kulturdenkmäler, die gemäß § 2 DSchG unter Denkmalschutz stehen.

Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds, Zerstörung oder Entfernung der im Bebauungsplan mit „D" gekennzeichneten Kulturdenkmäler und der denkmalschutzrechtlich gesicherten Grünflächen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

1.3 Bodenfunde
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde angeschnitten werden oder Einzelfunde auftreten, ist das Landesdenkmalamt oder die untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.

E HINWEISE

Aufhebung bestehender Bebauungspläne
Mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des betroffenen Bereichs des Bebauungsplans „Nördliches Neckarufer Bereich östlich des Schlangenweges und nördlich der Ziegelhäuser Landstraße" (Datum der Rechtskraft 04.10.2001) durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

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.

Baumschutzsatzung
Die vorhandenen Bäume unterliegend der Verordnung zum Schutz von Bäumen in Heidelberg (Baumschutzsatzung) vom 27.09.1996.

Schallschutzmaßnahmen
Aufgrund der Verkehrsmengen entlang der Ziegelhäuser Landstraße wirken auf das Plangebiet deutliche Geräuschimmissionen ein. Es wird darauf hingewiesen, dass bei baulichen Maßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Diese Notwendigkeit ergibt sich aus den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

B E B A U U N G S P L A N
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Nr. B-Plan:

Neuenheim — 61.32.11.21.02

Nördliches Neckarufer,
2. Änderung im Bereich Ziegelhäuser Landstraße 21-23

Entwurf — Plan vom 18. Mai 2021

Erster Bürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt

Präambel

Auf Grund 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 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch das 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 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand vom __.__.202_).	**Aufstellungsbeschluss** Der Gemeinderat hat am 10.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Außerdem hat der Gemeinderat beschlossen, dass das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt wird.	Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.2021 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	**Öffentliche Auslegung** Der Gemeinderat hat am __.__.202_ dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom __.__.202_, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften, die Begründung mit Umweltbericht sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am __.__.202_ im "stadtblatt" in der Zeit vom __.__.202_ bis __.__.202_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	**Satzungsbeschluss** Der Gemeinderat hat am __.__.202_ den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung gemäß §§ 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen.	**Anzeige / Genehmigung** Ausgefertigt: Heidelberg, den __.__.202_	**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 __.__.202_ im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / - en sind damit am __.__.202_ in Kraft getreten.	**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.
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt

Heidelberg