Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Der Gemeinderat hat am 24.06.2021 die Einleitung Der Einleitungsbeschluss wurde am 21.07.2021

mäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB orts-

üblich bekannt gemacht.

stücksgrenzen und -bezeichnungen stim- des Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 Abs. 2 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ge-

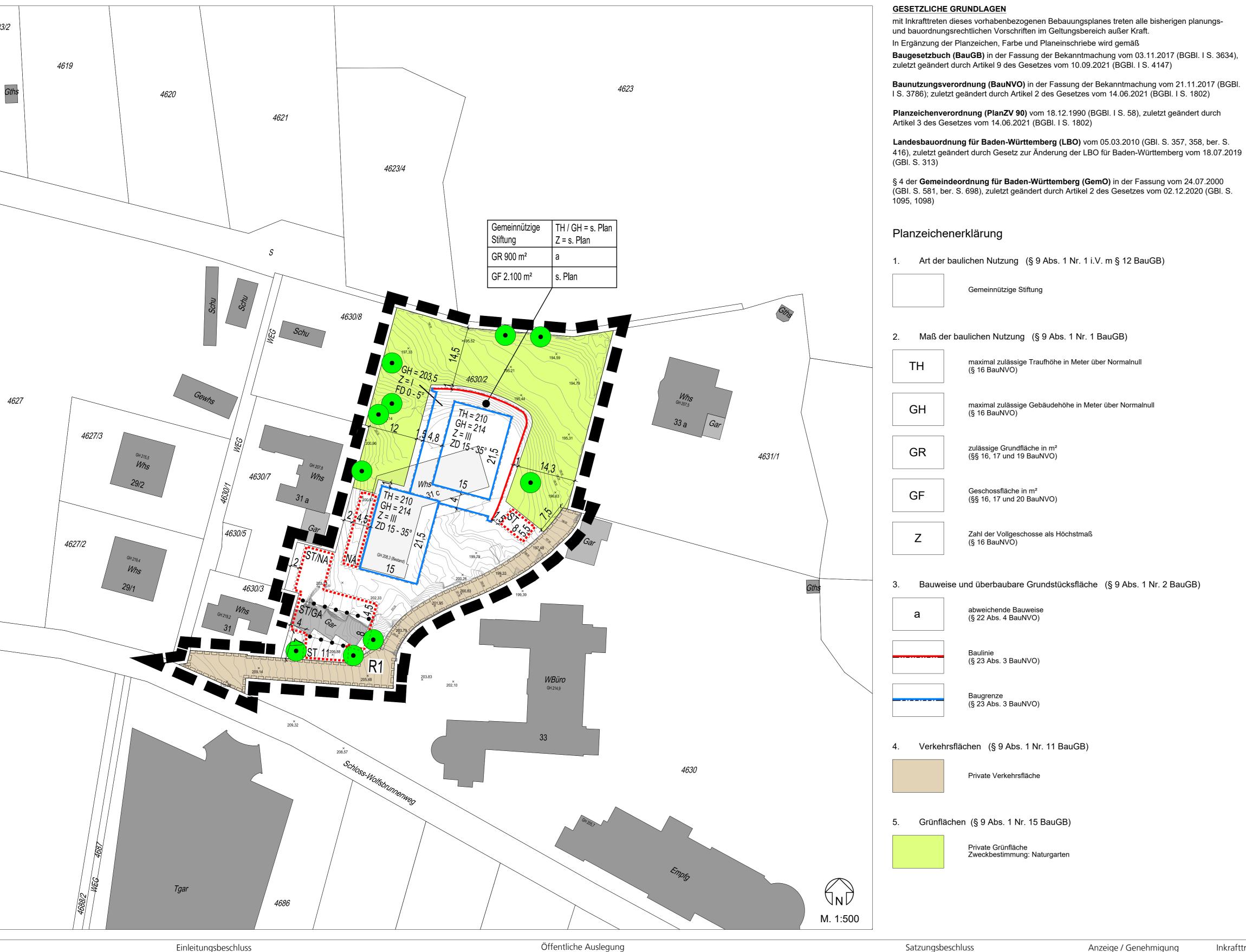
men mit dem Liegenschaftskataster überein. BauGB beschlossen.

K:\2017\S-17-184 Heidelberg Neubau Klaus Tschira Stiftung\Arbeit\CAD\22-02-09 Plan BPL (22-02-08).dwg

(Stand vom __._.)

Vermessungsamt

Bereich zwischen Elisabethenweg und Rombachweg, 4. Änderung im Bereich Schloß-Wolfsbrunnenweg, Haus 31c



zugestimmt und die öffentliche Auslegung der

Planunterlagen beschlossen.

Der Gemeinderat hat am __.__.2021 dem Entwurf Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- Der Gemeinderat hat am . . .2021 den vor-

des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der plans, der örtlichen Bauvorschrift / -en, des Vor- habenbezogenen Bebauungsplan und die ört-

Gutachten haben nach ortsüblicher Bekannt-

BauGB öffentlich ausgelegen.

örtlichen Bauvorschrift / -en sowie der Begründung, haben- und Erschließungsplans, die Begründung liche / -n Bauvorschrift / -en als Satzung sowie die

machung am ___.__.2021 im "stadtblatt" in der Zeit

vom . .2021 bis __._.2021 gemäß § 3 Abs. 2

mit Umweltbericht sowie wesentliche, bereits vor- Begründung gemäß §§ 10 BauGB, 74 LBO i.V.m.

Oberbürgermeister

liegende umweltbezogene Stellungnahmen und § 4 GemO beschlossen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB) Sonstige Planzeichen Flächen für Stellplätze (ST), Garagen (GA) und Nebenanlagen (NA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bgrenzung unterschiedlicher Nutzungen • • • Vorschriften nach § 74 LBO Zeltdach (§ 74 Abs. 1 Nr. 1) ZD (§ 74 Abs. 1 Nr. 1) Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen) Bestehende Hauptgebäude Bestehende Nebengebäude Höhenlinien mit Beschriftung in Meter über Normalnull bestehende Gelände- und Straßenhöhen (Vermessungsbüro Gebauer & Manser, Stand: 30.09.2014) **HINWEIS:** Füllschema der Nutzungsschablone: Art der baulichen | Höhe baulicher Anlagen / Nutzung Geschossigkeit Bauweise Grundfläche zulässige Dachform und

Geschossfläche -neigung

Inkrafttreten

Heidelberg, den ___.__.201_

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Ertei-

lung der Genehmigung / Bekanntmachung des

vorhabenbezogene Bebauungsplan und die

können, wurden am . .2021 im "stadtblatt"

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die

örtliche / -n Bauvorschrift / - en sind damit am

ortsüblich bekannt gemacht.

..2021 in Kraft getreten.

Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der

örtliche / -n Bauvorschrift / -en eingesehen werden

Verletzung von Verfahrens- und Formvor-

schriften sowie Mängel des Abwägungs-

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvor-

Abs. 2 BauGB oder Mängel nach § 214 Abs. 3

BauGB wurden innerhalb eines Jahres seit

schriften gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 und

Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebau-

ungsplan und der örtlichen Bauvorschrift / - en ge-

genüber der Stadt Heidelberg nicht geltend ge-

Stadtplanungsamt

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Art der baulichen Nutzung: Gemeinnützige Stiftung Auf der Fläche des Vorhabens "Gemeinnützige Stiftung" sind folgende Nutzungen Gemeinnützige Stiftungen, einschließlich der zugehörigen Büro- und Verwal- erforderliche Nebenanlagen und Nebengebäude, Garagen, Kfz- und Fahrradstellplätze. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch: die Höhe der baulichen Anlagen (TH, GH), die Zahl der Vollgeschosse (Z) der zulässigen Grundfläche (GR), der zulässigen Geschossfläche (GF).

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO) Die maximale Trauf- und Gebäudehöhe (TH / GH) ist der Planzeichnung zu entnehmen und ist festgesetzt in Meter über Normalnull (m ü. NN). Die Traufhöhe (TH) bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe (GH) bemisst sich an der obersten Dachbegrenzungskante. Maximale Höhe von Nebenanlagen beträgt 3,5 m bezogen auf das Gelände nach

punkten (arithmetisches Mittel). Zulässige Grundflächen, Überschreitung der Grundfläche (§ 19 BauNVO) Im Baugebiet darf die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 (4) BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und

Herstellung der Baumaßnahme gemessen an den vier äußeren Gebäudeeck-

 bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut ist, bis zu einer GR von 1.500 m² überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung. Ein Zurückspringen von Baulinien bis zu 0,5 m ist zulässig

Unterirdische bauliche Anlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) Im Plangebiet gilt die abweichende (a) Bauweise. Die abweichende Bauweise ist definiert als offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO) Kfz-Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Zonen (ST, GA) gemäß Planzeichnung zulässig. Fahrradstellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig. Die maximale Höhe von Garagen beträgt 3,5 m bezogen auf das Gelände (nach Herstellung der Baumaßnahme) gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunk-

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO über 30 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und in den hierfür ausgewiesenen Zonen (NA) zulässig.

ten (arithmetisches Mittel).

Zur zulässigen Höhe von Nebenanlagen, s. Ziffer 1.3.2 (Höhe baulicher Anlagen). Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauGB, die der Ver- oder Entsorgung des Gebiets dienen sind im gesamten Baugebiet zulässig.

Geh-, Fahr und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) Entsprechend Planzeichnung wird die Fläche R1 mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

Solarpflicht (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB) Auf den Dachflächen mit 15 bis 35° Dachneigung sind Anlagen, die der Sonnenenergiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie) dienen zu installieren. Die nachzuweisende Kollektorfläche beträgt min. 25% dieser Dachflächen.

Private Grünfläche "Naturgarten" (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung "Naturgarten" ist gärtnerisch zu pflegen und zu erhalten. Die Anlage von wasserdurchlässigen Wegeflächen, Freiraummöblierungen und Zaunanalagen ist auf bis zu 15% der Flä-

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

Auf den Dachflächen mit 0 bis 5° Dachneigung ist eine mindestens extensive Dachbegrünung mit Sedum-Arten und anderen Sukkulenten, Gräsern und Kräutern mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm anzulegen und fachgerecht zu unterhalten. Dies gilt nicht für die Flächen mit technischen Aufbauten sowie für die als Terrassen genutzten Dachflächen. Für die Begrünung darf nur gebietsheimisches Saatgut bzw. Pflanzenmaterial verwendet werden.

Auf den Handlungsleitfaden "Heidelberger Dach(g)arten" der Stadt Heidelberg wird

Oberirdische Stellplätze und Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen etc.).

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag in das Regenwasser zu verhindern.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, insektenverträglich und fledermausfreundlich zu installieren. Für die Leuchtmittel ist eine Farbtemperatur <3000 K zu wählen. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulicht-

Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB) Die mit einem Pflanzerhaltungsgebot gekennzeichneten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige, ortstypische Bäume

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO) Die jeweils zulässige Dachform und Dachneigung ist dem Einschrieb in der Plan-

Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sind mindestens extensiv zu begrünen (s. dazu Ziffer 1.12.1).

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind ausschließlich auf den Dachflächen zulässig und aus weitgehend blendfreiem Material herzustellen.

Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen (ohne Folie, Vlies o.ä.) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien für die Oberflächengestaltung ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Wege und Terrassen / Aufenthaltsbereiche, für die gesonderte Regelungen gelten.

Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a S. 2 NatSchG nicht zulässig.

Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Freistehende Müllbehälter sind dauerhaft gegenüber den Verkehrsflächen und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäu-

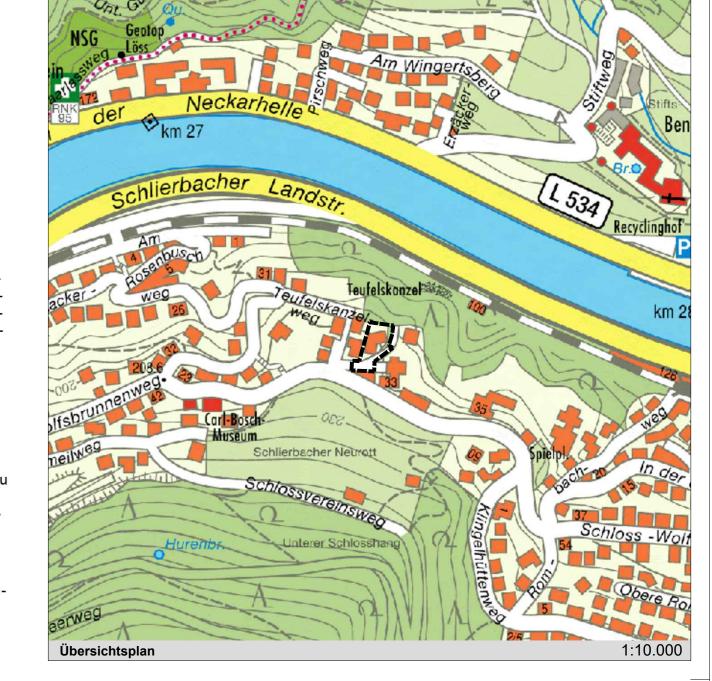
Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Gabionen sind nicht zugelassen. Auch die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedung nicht zulässig. Mauern sind zulässig als rötliche Natursteinmauern. Ausgenommen hiervon sind

Stützmauern, die auch als Betonmauern zulässig sind. Stützmauern sind ab einer Höhe von 1,5 m gestaffelt zu errichten.

Anlage 02 zur Drucksache 0076/2022/BV

Schlierbach



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

61.32.01.09.04 Schlierbach Bereich zwischen Elisabetheweg und Rombachweg, 4. Änderung im Bereich Schloß-Wolfsrbunneweg, Haus 31c

Stadtplanungsamt

Plan vom: 09.02.2022

Präambel

Offenlagebeschluss

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 Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581; ber. GBI.S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBI. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen vorhaben- bezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom ___.__.2022, und diese örtliche / -n Bauvorschrift / -en als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insgesamt ___ Plänen.

器 Heidelberg