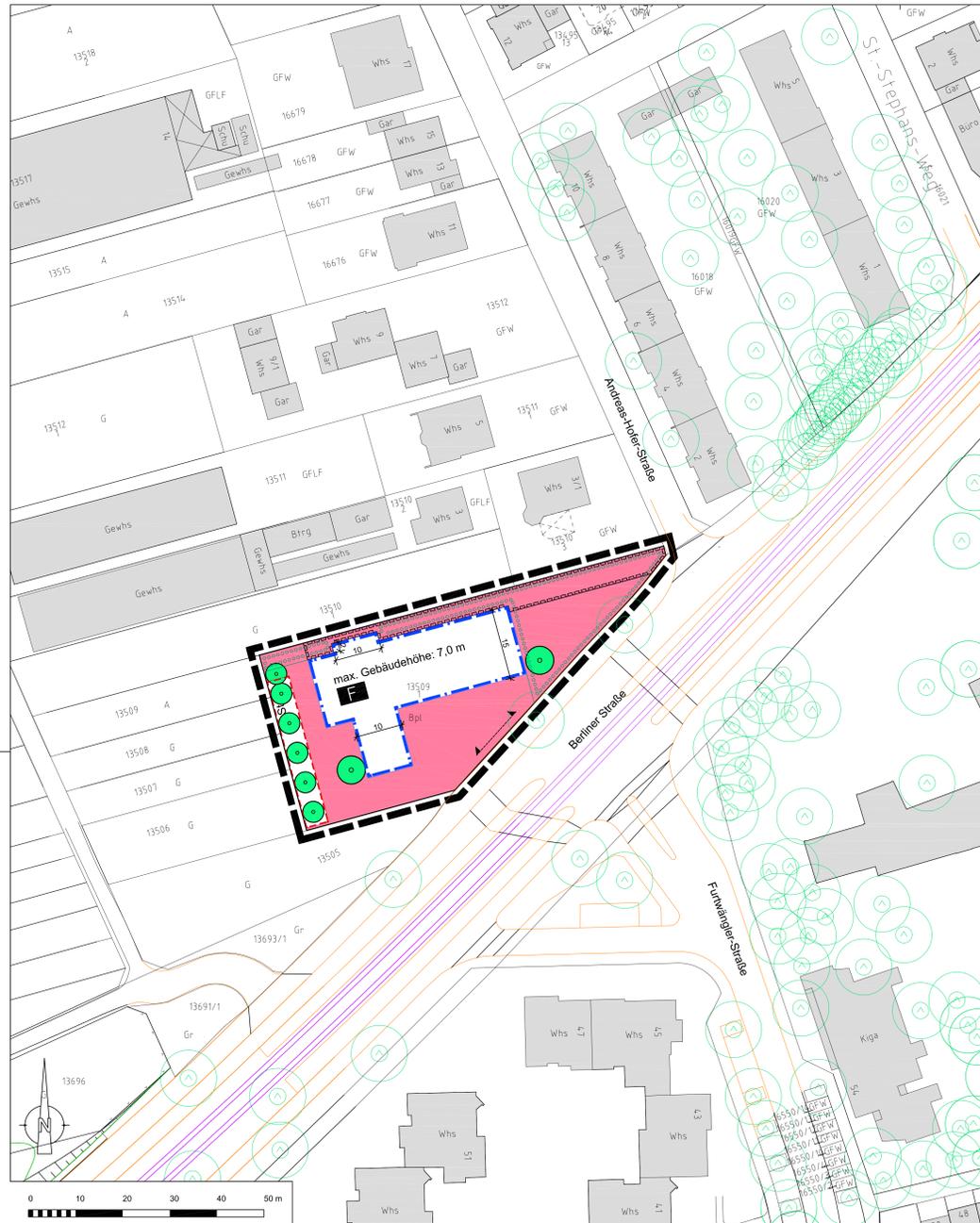


# Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

# Handschuhsheim "Feuerwehrgerätehaus an der Berliner Straße"



### Gesetzliche Grundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)  
**BauNVO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 122), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).  
**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 8. August 1995, (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884 und 895)  
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58)  
**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Neukonzeption vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S.698, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 14.02.2006 (GBl. S. 20).

### Planzeichenerklärung

- Baugrenze**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- Fläche für den Gemeinbedarf**  
Zweckbestimmung: Feuerwehr
- Flächen für Stellplätze**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
- Zufahrtbereiche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- mit Leitungsrecht zu belastende Fläche**  
Begünstigte: Versorgungsträger  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
§ 9 Abs. 7 BauGB

### I. Bebauungsplan

**A. Textliche Festsetzungen**  
 (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)  
 In Ergänzung der Planzeichnung und Planzeichen wird gem. § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO folgendes festgesetzt:

- 1. Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)  
 Die gesamte Bebauungsplanfläche ist als "Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr" festgesetzt. Zulässig ist ein Gebäude zur Unterbringung der Feuerwehrfahrzeuge und Geräte, Schaltungs- und Sozialsäume einschließlich der dazugehörigen Neben-, Technik- und Sanitäräume sowie einem Übungs- und Aufstellplatz vor der Fahrzeughalle.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 13, 19 BauNVO)
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**  
 Die Grundflächenzahl beträgt **max. 0,3**.  
 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen**  
 Die maximal zulässige Höhe ist durch Planeintrag der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) festgesetzt. Sie beträgt **max. 7,0 m**.  
 Die festgesetzte Höhe gilt auch für die Höhenlage der oberen Dachbegrenzung.  
 Höhenbezugspunkt ist die Höhe 111,5 m über NN (entsprechend der Höhe des öffentlichen Gehweges der Berliner Straße im Bereich der künftigen Grundstückszufahrt)
- 3. Flächen für Stellplätze**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
- 4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Der Anschluss an die Berliner Straße ist nur innerhalb des durch Planeintrag festgesetzten Einfahrtbereiches auf einer Gesamtbreite von max. 6,0 m zulässig.
- 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.1 Vermeidung von Versiegelung**  
 Die Stellplätze, Stellplatzzufahrten, Wege- und Platzflächen sind mit versickerungsfähiger Oberfläche (z.B. Fugenpflaster, Kieseingittersteine, Drainageplatten) herzustellen.  
 Die Übungsplatz- und Aufstellfläche vor der Wagenhalle (ca. 500 m²) ist davon ausgenommen.
- 5.2 Niederschlagswasser**  
 Ein Teil der Dachfläche (ca. 100 m²) ist als Vegetationsfläche anzulegen. Anfallendes Niederschlagswasser wird hier teilweise gespeichert, teilweise verzögert abgegeben und zur Versickerung gebracht.  
 Das überschüssige Niederschlagswasser aus der Zisterne, den übrigen Dachflächen sowie aus unbelasteten befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser wird auf dem Baugrundstück in eine Sickermaße eingeleitet und über einer bewachsenen Bodenschicht zur Versickerung gebracht. Der Einsatz und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf den in die Versickerungsmasse entwässernden Flächen sowie der Einbau von Sickerschichten und reinen Rippen ist nicht zulässig. Bei den für die Versickerung vorgesehenen Flächen ist darauf zu achten, dass der Untergrund nicht durch dynamische Belastungen oder schwere Auflasten verdichtet wird (vgl. Hinweis "Versickerungsflächen").

- 6. Die mit Leitungsrecht zugunsten eines Erschließungsträgers belastenden Flächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 Die durch Planeintrag festgesetzte Fläche für Versorgungsleitungen ist von Überbauungen und Bauplanzungen freizuhalten. Mit geplanten Baumstandorten ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Leitungen einzuhalten.
- 7. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 7.1 Anzupflanzende Bäume**  
 Entsprechend Planeintrag sind hochstämmige standortgerechte und heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.2 Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 Die durch Planeintrag festgesetzten Flächen sind in folgendem Verhältnis mit standortgerechten und heimischen Pflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten:  
 - ein Flächenanteil "Strauchpflanzung" insbesondere im Bereich der nordöstlichen Grundstücksecke zum Andross-Hofer-Weg,  
 - vier Flächenanteile "Wildstaudengräser mit punktuellen Strauchpflanzungen", insbesondere im Bereich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze,  
 - fünf Flächenanteile "Landschaftsrasen", insbesondere im Bereich der geplanten Sickermaße.
- 7.3 Dachbegrünung**  
 Die Dachflächen von baulichen Anlagen die nicht zur Aufstellung von Solarkollektoren dienen und die nicht dem Auffangen des Regenwassers dienen sind als extensive Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten (ca. 100m²).

### B. Hinweise

- 1. Denkmalschutz**  
 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archaische Fundstellen angeschnitten werden oder Einzelfunde auftreten (z.B. Blättchen, alte Grenzsteine, historische Gewölbefragmente, Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abteilung Archäologie Denkmalpflege, Amalienstr. 36, 76133 Karlsruhe bzw. Abteilung Archäologie des Mittelalters, Dummelreimer Straße 55 in 76183 Karlsruhe, Telefon 0721-9185400 oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (s. § 20 DSchG).  
 Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Fundmeldung in unverändertem Zustand zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Bestimmungen in § 20 DSchG wird verwiesen.
- 2. Bauvorlagen**  
 Mit den Bauvorlagen zur Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens oder des Kenntnisgabeverfahrens ist ein mit den Fachbehörden der Stadt (Umweltamt, Stadtplanungamt, Landschaftsamt) abgestimmter Freiflächengestaltungsskizzen einzureichen, aus dem der Vollzug der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen nach § 9 (1) 4, 20 und 25 BauGB ersichtlich ist.
- 3. Geotechnik**  
 Im Plangebiet stehen junge Talauserdeimente (Schlick, Lehm usw.) an, die lokal setzungsempfindlich und von geringerer Tragfähigkeit bzw. Standfestigkeit sein können. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zu Bodenkenntnissen, Wahl des Gründungstyps usw.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 4. Kriminalprävention**  
 Zur Vorbeugung von Einbrüchen und Sabotageakten wird dem Architekten und Bauherrn empfohlen, eine kostenfreie Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle (Telefon 06221-99-1240) in Anspruch zu nehmen.
- 5. Ausgleichsflächen i.S. des § 1a Abs.3 BauGB**  
 Über die Maßnahmen im Plangebiet hinaus wird folgende Ausgleichsmaßnahme erforderlich: In Heidelberg-Rohrbach wird im Gewann "Hohleweiberg" eine 526 m² große Teilfläche der Flurstücke 20780 und 20782 von einer "naturnahen Obstwiese" (intensiv gemähter Rasen / verwildert durch Brombeeren) zu einer "naturnahen Obstwiese" aufgewertet.  
 Die Durchführung der Maßnahme ist öffentlich-rechtlich gesichert; die erforderlichen Grundstücke sind im Eigentum der Stadt Heidelberg.



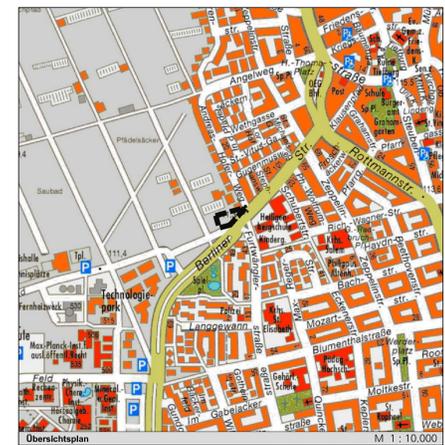
### 6. Versickerungsflächen

Bei der Erstellung der versickerungsfähigen Flächen ist der Einbau des Filtersubstrates zur Verbesserung der hydraulischen Leitfähigkeit mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeamt und Energie abzustimmen

### II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

#### Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der Berliner Straße ist zwischen dem Andross-Hofer-Weg und der Grundstückszufahrt ausschließlich eine 0,5 m hohe Galbioneneinfriedigung (Steinkörbe) mit einer Haibbuchhecke als Hinterpflanzung zulässig.



## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Handschuhsheim 10.31.00  
 Feuerwehrrätehaus an der Berliner Straße

Satzungsbeschluss Plan vom: 01.02.2006

Erster Bürgermeister Oberbürgermeisterin Stadtplanungsamt

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581); ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

<b>Aufstellungsbeschluss</b> Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom 24.10.2005)	<b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Gemeinderat hat am 16.05.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 12.06.2002 ortsüblich bekanntgemacht (Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 74 Landesbauordnung (LBO) beschlossen).	<b>Frühzeitige Bürgerbeteiligung</b> Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) vom 08.12.2004 in der Zeit vom 15.12.2004 bis 11.01.2005 durchgeführt.	<b>Öffentliche Auslegung</b> Der Gemeinderat hat am 02.06.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.04.2005 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen. vom 15.06.2005 in der Zeit vom 23.06.2005 bis 25.07.2005 öffentlich auslegen.	<b>Satzungsbeschluss</b> Der Gemeinderat hat am ____2005 den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 74 LBO als Satzung und die Begründung beschlossen.	<b>Anzeige / Genehmigung</b> Ausgefertigt: Heidelberg, den ____200__ Oberbürgermeisterin	<b>Inkrafttreten</b> Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweise, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am ____200__ ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ____200__ in Kraft getreten.	<b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</b> Innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplans ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 BauGB gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht worden. Heidelberg, den ____200__ Stadtplanungsamt		
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeisterin	Oberbürgermeisterin	Oberbürgermeisterin	Stadtplanungsamt

