

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Boxberg

Waldparksiedlung Boxberg, Änderung im Bereich Im Eichwald 8



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes 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 26.04.2022 (BGBl. I. S. 674)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)

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 (GBl. S. 16), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 31.08.2013 (GBl. S. 342)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 29 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 24 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
0,4 Grundflächenzahl
IV Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
o offene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
 Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)**
o Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
St Stellplätze
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
GFr Geh- und Fahrrecht
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

B. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)**
 Im Reinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen
 Ausnahmeweise können zugelassen werden:
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Ab dem 1. Obergeschoss ist ausschließlich folgende Nutzung zulässig:
 - Wohnen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf vier festgesetzt.
 Die gemäß Planeintrag festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf bis zu 50% durch Nebenanlagen überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Gemäß Planeintrag ist die offene Bauweise festgesetzt.
 Die überbaubaren Flächen sind gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.
 Eine Überdachung des Eingangs zur Straße hin ist als Gebäudeteil auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit ihren Zufahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
 Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überschreitung kann bis zu einer Tiefe von 2m zugelassen werden.
 Oberirdische Pkw-Stellplätze sind ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Fahrrad-Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Außenspielfläche vorgesehen.
 Innerhalb dieser Fläche sind zulässig:
 - Spieleflächen und -anlagen
 - Erschließungswege
 - sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen
 Auf der privaten Grünfläche sind mindestens vier Bäume in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung und 18 - 20cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 Stellplätze sowie Zuwegungen sind mit versickerungsfähiger Oberfläche herzustellen.
- Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern (Allgemeinheit) zu belasten.
- Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 Bei der Pflanzenauswahl sind standortgerechte, nach Möglichkeit heimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten.
 Fassaden sind an geeigneter Stelle zu begrünen. Nicht durch Wandöffnung gegliederte Fassaden sind dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen; je zwei Meter angefangene Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Pflanzung hat mit Bodenanschluss innerhalb der privaten Grundstücke zu erfolgen. Die Pflanzquartiere sind mindestens einen Meter vom öffentlichen Raum herzustellen.
 Dachflächen mit einer Neigung zwischen 0 und 20 Grad sind 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.

1.9 Örtliche Bauvorschriften

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Tiefgarageein- und -ausfahrten einschließlich zugehöriger Rampen sind in Gebäude zu integrieren.
- Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 Der Abstand von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie auf dem Dach muss mindestens 1 m zur Dachkante betragen. Soweit die Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen zur Ausführung kommt, sind die Photovoltaikanlagen nur in aufgeständelter 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 Dachkante.
- Gestaltung der unbebauten Flächen und Plätze** (§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)
 Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme notwendiger Erschließungsflächen sowie sonstigen mit dem Nutzungszweck verbundenen baulichen Nebenanlagen flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Standplätze für Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude zu integrieren oder im Freien der Sicht zu entziehen, einzuhausens und/oder einzuräumen.
- Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
 Einfriedigungen sind einheitlich zu gestalten und müssen sich dem Charakter des Gebäudes und seiner Umgebung anpassen. Einfriedigungen dürfen nicht als geschlossene Wände ausgebildet werden. Zulässig sind Hecken und offene Einfriedigungen mit Strauch- oder Heckenhinterpflanzung.

1.10 Hinweise

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Waldparksiedlung Boxberg“ für den betroffenen Bereich durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

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



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

Nr. B-Plan: 61.32.12/03/10

Boxberg Waldparksiedlung Boxberg Änderung im Bereich Im Eichwald 8

Entwurf Plan vom 08. Juni 2022

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 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I. S. 674), in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4), 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 diese örtlichen Bauvorschriften vom ____202__, als Satzung beschlossen.

Einleitungsbeschluss Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom ____202__)	Einleitungsbeschluss Der Gemeinderat hat am ____202__, die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____202__ im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Nach Bekanntmachung am ____202__ im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ____202__ bis ____202__ durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am ____202__ statt.	Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am ____202__ den 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 und der 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 ausgelegt.	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 ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweise, wo der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden können, wurden am ____202__ im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am ____202__ in Kraft getreten.	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungs- vorgangs 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 Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt

