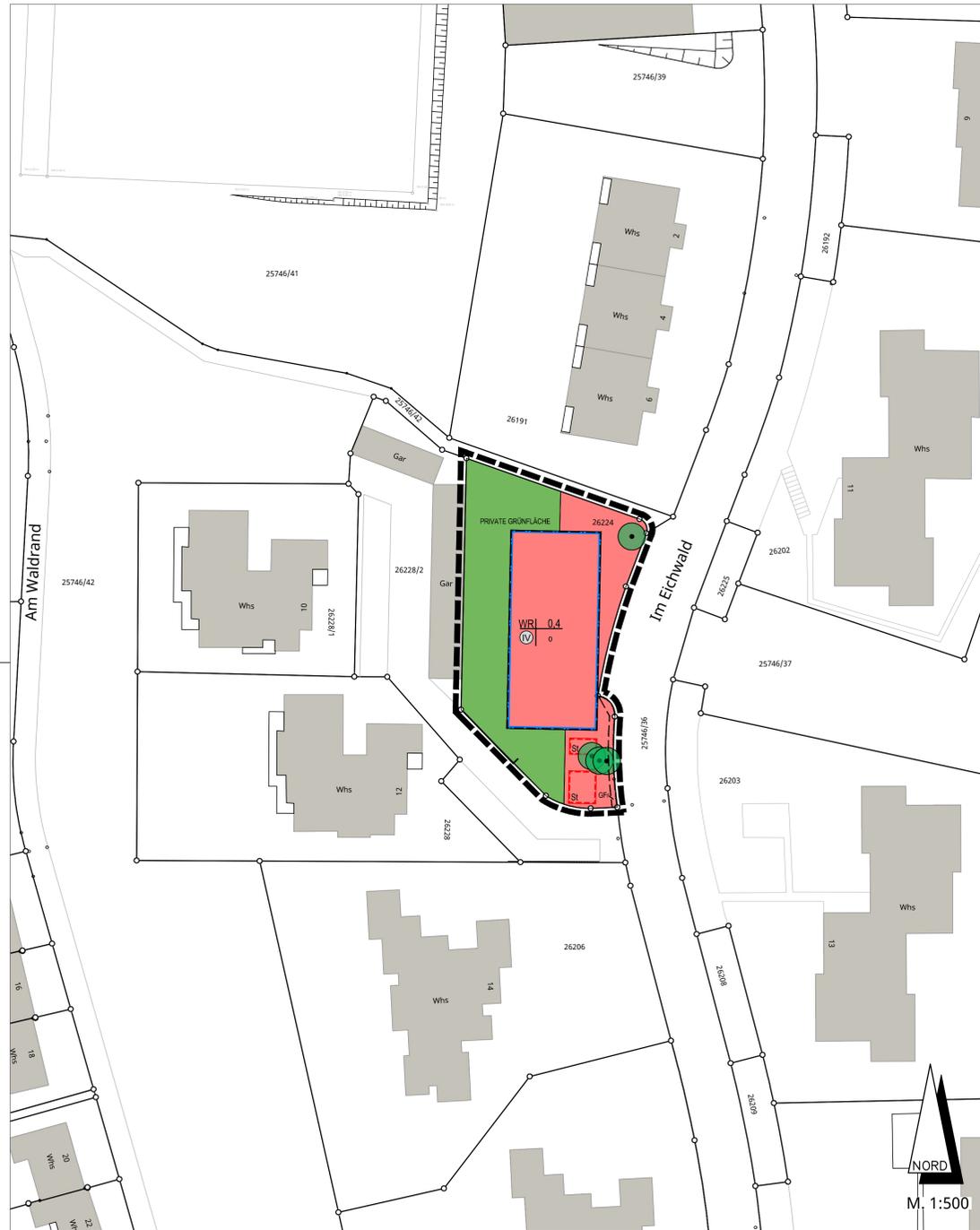


Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

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 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)

Planzeichenverordnung (PlanZV) 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 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

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 6 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)

Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl

(IV) Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

0 offene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Private Grünflächen

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

Erhaltung: Bäume

6. 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

1.1 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

Ausnahmsweise 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

1.2 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.

1.3 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.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überschreitung kann bis zu einer Tiefe von 2 m 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.

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Außenspielfläche vorgesehen. Innerhalb dieser Fläche sind zulässig:

- Spielflächen 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 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern.

1.6 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 - sofern aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes unbedenklich - herzustellen und anteilig zu begrünen.

1.7 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.

1.8 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Eine Photovoltaikanlage ist verpflichtend vorzusehen.

1.9 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 Wandöffnungen 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.

1.10 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 aufgeständerter Form mit einem Abstand von mindestens 0,25 m von der Substratschicht des Gründachs zulässig. Die Maximalhöhe der Photovoltaikanlage (inkl. onstruktionshöhe) 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, einzuhäusen und/oder einzugraben.

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.

1.11 Kennzeichnungen

Kennzeichnungen sind nicht erforderlich.

1.12 Hinweise

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

Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauernreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

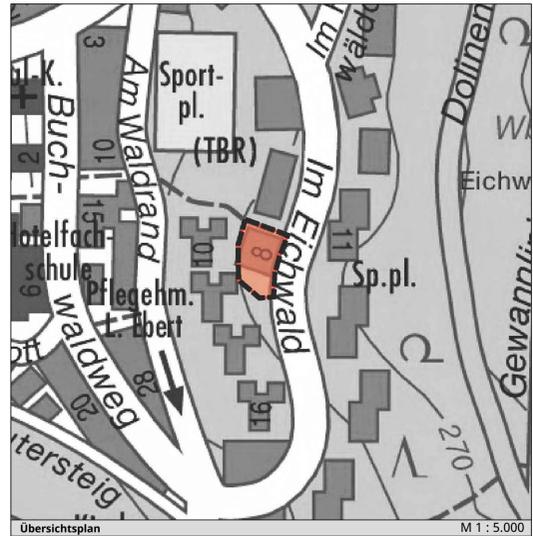
Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine des Unteren Muschelkalks erwartet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Nach Auswertung des digitalen Geländemodells befinden sich Verkarstungsstrukturen in der näheren Umgebung (ca. 160 m nordöstlich). Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Für alle Glasflächen muss Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden. Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m², ohne Leistenunterteilung, in Bereichen mit Durchsichten oder Überdeckverglasungen müssen zusätzlich Siebdrucke oder farbige Folien mit vertikaler oder horizontaler Streifung verwendet werden.



Übersichtsplan M 1 : 5.000

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

Nr. B-Plan: 12/03/10

Boxberg Waldparksiedlung Boxberg Änderung im Bereich Im Eichwald 8

gez. J. Odszuck Erster Bürgermeister
gez. i. V. J. Odszuck Oberbürgermeister
gez. i. V. Rebel 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 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), 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 Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170), und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, am 14.12.2023 als Satzung beschlossen.

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom 14.11.2023)

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 05.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen. Im weiteren hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.05.2022 im „stadtblatt“ (Heidelberger Anzeigen) gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat am 13.10.2022 den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.06.2022, mit der Ergänzung, dass in den Regelungen des Bebauungsplans eine Photovoltaikanlage verpflichtend vorzusehen ist, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften und die Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.11.2022 im „stadtblatt“ in der Zeit vom 24.11.2022 bis 23.12.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 14.12.2023 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 18.01.2024

Inkrafttreten

Der ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden können, wurden am 14.02.2024 im „stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am 14.02.2024 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 Bauvorschriften gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.

Vermessungsamt

gez. Jelinek

OB-Referat

gez. St. Lenz

Stadtplanungsamt

gez. i. A. Arbert

OB-Referat

gez. St. Lenz

Stadtplanungsamt

gez. i. A. Arbert

Oberbürgermeister

gez. i. V. J. Odszuck

Oberbürgermeister

gez. i. V. J. Odszuck

Stadtplanungsamt

gez. i. A. Arbert

Stadtplanungsamt