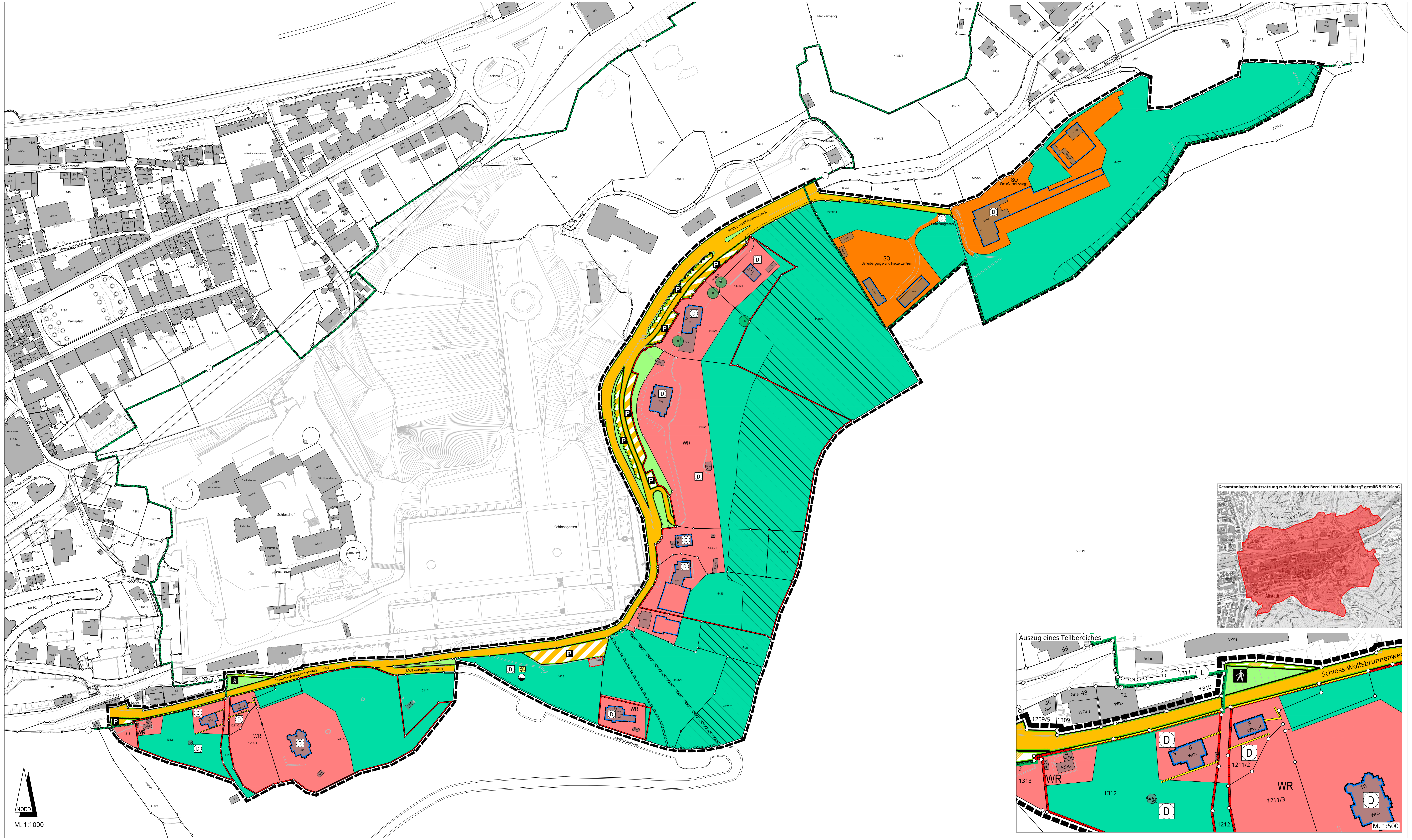
Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften

Altstadt
Villenanlagen oberhalb des Schlosses



Gesamtanlagenschutzsatzung zum Schutz des Bereiches "Alt Heidelberg" gemäß § 19 DSchG

Auszug eines Teilbereiches

	Aufstellungsbeschluss		Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	Öffentliche Auslegung		Satzungsbeschluss	Anzeige / Genehmigung	Inkrafttreten	Verletzung von Verfahrens- und Formvor- schriften sowie Mängel des Abwägungs- vorgangs
Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand vom __.__.202_).	Der Gemeinderat hat am 14.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.	Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.11.2021 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	Nach Bekanntmachung am __.__.202_ im "stadtblatt" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom __.__.202_ bis __.__.202_ durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am __.__.202_ statt.	Der Gemeinderat hat am __.__.202_ dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift / -en sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom __.__.202_, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschrift / -en, 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.	Der Gemeinderat hat am __.__.202_ den Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en als Satzung sowie die Begründung gemäß §§ 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen.	Ausgefertigt: Heidelberg, den __.__.202_	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.	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	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungs- rechtlichen 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 16.07.2021 (BGBl. I S. 2039)

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 Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Baden-Württemberg vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

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

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)
SO	Sonstige Sondergebiete Schießsport-Anlage, Beherbergungs- und Freizeitzentrum (§ 11 BauNVO)

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

▭	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

🟧	Straßenverkehrsflächen
▭	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	Öffentliche Parkfläche
🚶	Fußweg

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

🟨	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
◒	Wasser

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

🟩	Öffentliche Grünflächen

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)

🟩	Flächen für Wald

7. Sonstige Planzeichen

▭	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
▩	Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

B. Nachrichtliche Übernahmen

●	Erhaltung: Bäume
▧	Waldbiotope (§ 30a LWaldG)
▭	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 BNatSchG)
L	Landschaftsschutzgebiet
▭	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. DSchG) Kulturdenkmal - Grünanlage
▭	denkmalgeschützte Mauern (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. DSchG)
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 2 DSchG)

C. Textliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Reines Wohngebiet
(§3 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- 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 und gesundheitliche Zwecke

Sonstige ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach §3(3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Sondergebiet „Schießsport-Anlage"
(§11 BauNVO)

Das Sondergebiet „Schießsport-Anlage" dient der Unterbringung von Einrichtungen für den Schützenbetrieb und damit zusammenhängenden Ergänzungsnutzungen sowie von Gaststätten.

Zulässig sind Gebäude für:
- Vereinsstätten,
- Schießstände und Schützen-Anlagen,
- Betriebe für Aus-, Fort- und Weiterbildung,
- Gaststätten

Sondergebiet „Beherbergungs- und Freizeitzentrum"
(§11 BauNVO)

Das Sondergebiet „Beherbergungs- und Freizeitzentrum" dient der Unterbringung von Einrichtungen für die Durchführung von Kinder- und Jugendfreizeiten und damit zusammenhängenden Ergänzungsnutzungen sowie der Kinderbetreuung.

Zulässig sind Gebäude für:
- Beherbergungsbetriebe
- Freizeiteinrichtungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Gastronomische Betriebe,
- Catering-Betriebe,
- Büroräume,
- Wohnungen

wenn diese dem Hauptbetrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Planeinschrieb der maximalen Trauf- und Firsthöhe in Meter über Normalnull (NN) festgesetzt. Untergeordnete Dachaufbauten wie Dachreiter oder Türmchen, die gemäß den örtlichen Bauvorschriften zu erhalten bzw. wiederherzustellen sind, können die max. angegebenen Trauf- und Firsthöhen überschreiten.

1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb für die reinen Wohngebiete und das Sondergebiet „Beherbergungs- und Freizeitzentrum" als offene Bauweise festgesetzt. Für das Sondergebiet „Schießsport -Anlage" ist eine abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung, festgesetzt.

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese denkmalschutzrechtlich genehmigungsfähig sind und Grünbestände nicht erheblich beeinträchtigt werden. Nebenanlagen müssen sich dem Hauptgebäude deutlich unterordnen.

1.4 Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen, Fußwege sowie Flächen für das Parken von Fahrzeugen sind gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.5 Versorgungsflächen
(§9 Absatz 1 Nr. 12 BauGB)

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist für das Betriebsgebäude des Wasserhochbehälters eine Versorgungsfläche festgesetzt.

1.6 Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind entlang des Schloss-Wolfsbrunnenwegs Grünstreifen als öffentliches Verkehrsgrün vorgesehen.

1.7 Waldflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen bewaldete Parzellen im Sinne des Waldgesetzes, die als Waldflächen festgesetzt sind.

1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt ein von Starkregen besonders gefährdeter Bereich. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind diese Flächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen festgesetzt.

1.9 Bindung für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flachgeneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 0 und 10 Grad sind zu mindestens 75 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Tiefgaragen und andere Tiefbauten sind nur zulässig, wenn der vorhandene Grünbestand nicht beeinträchtigt wird und sind mit mindestens 80 cm Bodensubstrat zu überdecken und standortgerecht zu bepflanzen.

Die vorhandenen Grünbestände sind zu erhalten, pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen. Historische Gartenanlagen und Anlagen mit kulturhistorischer Bedeutung (gemäß Kennzeichnung im Plan) sind zu pflegen. Insbesondere bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Für diejenigen Vegetationsbestände, die durch solche Maßnahmen dennoch Schaden erleiden, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

1.10 Örtliche Bauvorschriften

1.10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§74 Absatz 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg)

Dachformen und Dachaufbauten sind den historischen Vorbildern in der Umgebung anzupassen. Typische Formen im Geltungsbereich sind insbesondere Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer, vorwiegend mit hohem Neigungswinkel. Flachdächer sind im begründeten Einzelfall ausnahmsweise zulässig, unter anderem wenn diese über den historischen Kontext begründet sind.

Die Materialen und Farben der Dacheindeckungen müssen auf die Umgebung abgestimmt und an das Orts- und Straßenbild angepasst werden.

Zulässig sind Einzel- oder Doppelgauben. Es ist nur eine Gauben-Reihe zulässig. Stadtbildprägende Elemente wie Auskragungen und vorspringende Bauteile (wie zum Beispiel Erker, Zwerchgiebel, Dachreiter oder kleine Türmchen) sind zu erhalten oder wiederherzustellen, wo sie verloren gegangen sind.

Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster über 0,4 m² sind unzulässig. Durch die Anzahl der Dachflächenfenster pro Dachfläche darf die maßstäbliche Gliederung, Geschlossenheit und Einheitlichkeit der Dachlandschaft nicht gestört werden.

Die Fassaden sind unter Berücksichtigung der vorgegebenen Maßstäblichkeit der denkmalgeschützten Umgebung zu gestalten. Die Farben der Fassade müssen auf die Umgebung abgestimmt und an das Orts- und Straßenbild angepasst werden. Grelle, schrille Farben sind unzulässig.

Bei den historischen Gebäuden ist beim Einbau neuer Fenster die Flügelteilung und die historische Sprosseneinteilung beizubehalten, es sei denn, historisch begründbare Vorlagen zeigen andere Ausführungsarten auf. Vorhandene Fensterläden (Klappläden) sind zu erhalten.

1.10.2 Gestaltung der unbebauten Flächen und Plätze
(§74 Absatz 1 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)

Die natürliche Geländeform ist in den privaten und öffentlichen Grünflächen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu erhalten. Als Nachweis ist im Bauantrag mindestens ein Geländeschnitt mit Eintragung des bestehenden und des geplanten Geländeverlaufs vorzulegen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen zu gestalten, soweit sie nicht für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO genutzt werden.

Stellplätze, Zufahrten und sonstige Wege- und Platzflächen sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen.

1.10.3 Einfriedungen
(§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

An den Grundstücksseiten, die dem Straßenraum zugewandt sind, sind Einfriedungen aus Naturstein und Zäune aus Holz oder Guss/-Schmiedeeisen bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig. Ihre Gestaltung muss die Einbindung in die denkmalgeschützte Umgebung gewährleisten. Ebenfalls zulässig sind Hecken aus Laubgehölzen. Einfriedungen sollen möglichst eine Durchlässigkeit für die Wanderung von Amphibien gewährleisten.

Im Plangebiet vorhandene Stützmauern sind sowohl in Bauweise als auch im Umfang zu erhalten und bei Abgang wiederherzustellen. Bei neu zu errichtenden Stützmauern sind diese in Sandstein bzw. mit Sandsteinverkleidung auszuführen.

Maueröffnungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten sind durch Tore aus Holz oder Eisen zu schließen. Maueröffnungen zur Erschließung sind bis zu einer Länge von max. 3 Metern zulässig.

Trockenmauern müssen in Art und Umfang erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Neue Stützmauern sind als Trockenmauern auszuführen, sofern es bautechnisch möglich ist. Beim Aufbau von Trockenmauern sind Passiermöglichkeiten für Amphibien vorzusehen.

1.11 Nachrichtliche Übernahmen (gem. §9 (6) BauGB)

Gesamtanlagenschutzsatzung (gem. § 19 DSchG)

Seit dem 27. November 1997 ist die Heidelberger Altstadt sowie die sie umgebende Neckartalhänge gemäß Paragraph 19 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.

Kulturdenkmale (gem. § 2 und §12 DSchG)

Bei den mit „D" gekennzeichneten Gebäuden handelt es sich um (selbstständige) Kulturdenkmäler, die gemäß §2 und §12 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.

Schutzgebiete und Schutzobjekte (gem. §§ 20-30 bzw.§ 33 BNatSchG)

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets 2.21.001 „Bergstraße - Mitte" und innerhalb des Naturparks „Neckartal-Odenwald". Darüber hinaus sind Bäume innerhalb des Geltungsbereichs, welche Naturdenkmale darstellen, nachrichtlich übernommen. Schutzgegenstand ist die Kronenprojektionsfläche der Einzelbäume.

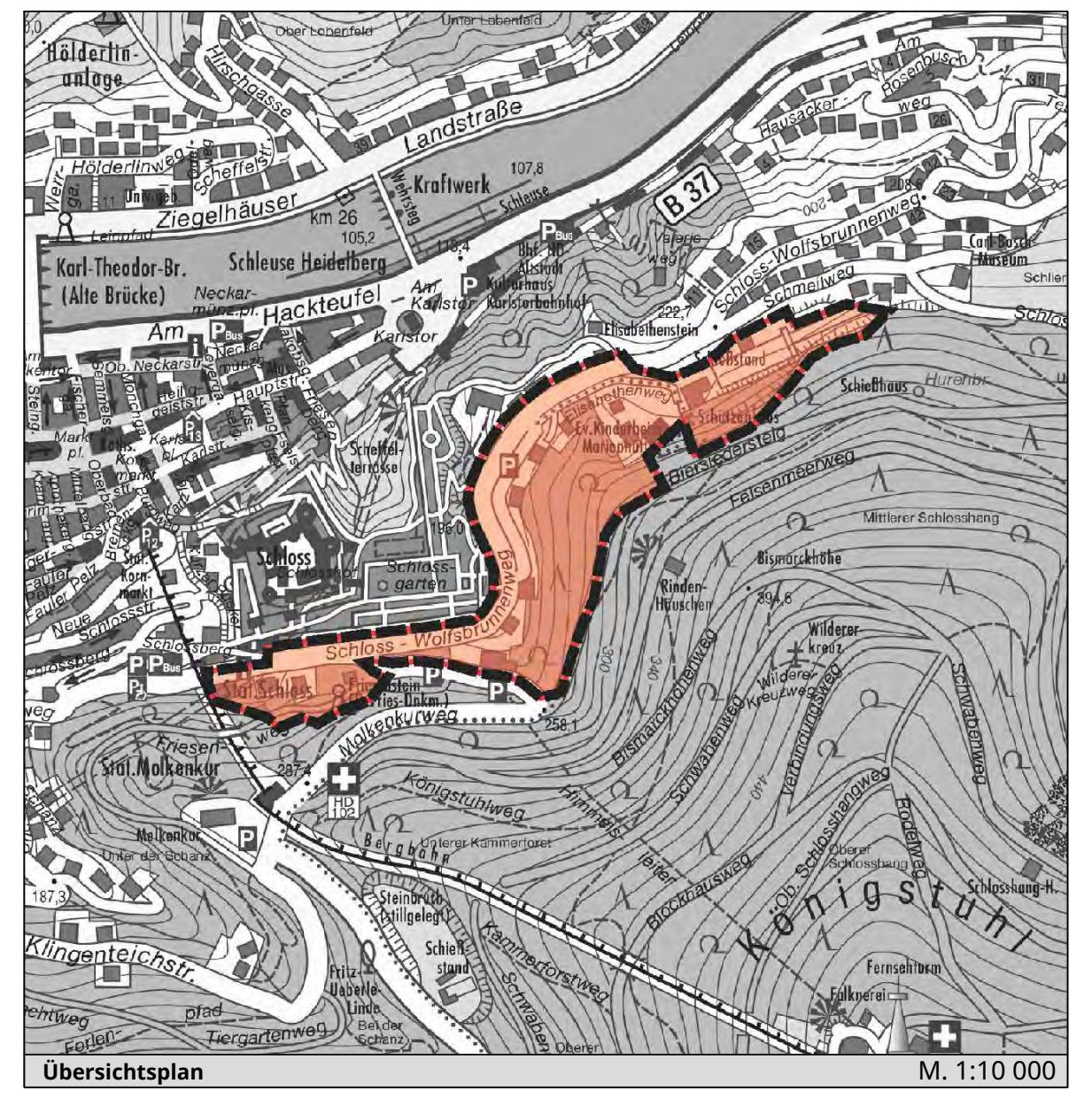
Waldbiotope (gem. §30a LWaldG)

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Biotope „Altholz unterm Biersiedersteig - Schloß", „Pflanzenstandort Elisabethenweg" und „Steilböschung Schießbahn-Schloßvereinsweg".

1.12 Hinweise

Bodenfunde
Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich zu melden. 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 Beginn des Erdaushubs mindestens 10 Werktage vorher zu unterrichten.

Geohydrologische Gutachten
Aufgrund der Hangwasserverläufe ist im Bauantrag ein geohydrologisches Gutachten als Nachweis der Unbedenklichkeit von Vorhaben vorzulegen.



Übersichtsplan M. 1:10 000

BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Nr. B-Plan:
Altstadt 61.32.02.30.00
Villenanlagen oberhalb des Schlosses

Vorentwurf Plan vom 06. September 2023

Erster Bürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt

Präambel

Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939), in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch 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 24.07.2020 (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 14.10.2021 als Satzung beschlossen.

Heidelberg