

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Bebauungsplan
Bergheim
„Südlich der Poststraße – Teilbereich
Landeszentralbank“

Textliche Festsetzungen

Stand: **Entwurf**

(Fassung zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

Fassung vom: 28.10.2004

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung:

- (1) Im Kerngebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Gewerbe- und Handwerksbetriebe sind nur zulässig, wenn sie nicht störend im Sinne von § 4 BauNVO sind.
- (2) Im Kerngebiet MK 1 ist Einzelhandel nur im Erdgeschoss und nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m² zulässig. Wohnungen sind nur im Kerngebiet MK 1.2 zulässig, jedoch nicht im Erdgeschoss.
- (3) Im Kerngebiet MK 2 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen in Verbindung mit Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Im Erdgeschoss sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Flächen von Tiefgaragen sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.

1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr 2 BauGB

- (1) Als abweichende Bauweise wird im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen ein Anbau an die Grundstücksgrenzen zugelassen.
- (2) Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf Erdgeschossesebene durch eine Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit entsprechend Festsetzung 1.6 eingeschränkt.

1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr 4 BauGB

Tiefgaragen sind innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Kerngebiet MK 2 sind oberirdische Stellplätze unzulässig.

1.4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr 11 BauGB

Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sind nur im Kerngebiet MK 1 zulässig.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr 20 BauGB

- (1) Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- (2) Das Niederschlagswasser von Dachflächen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu hergestellt werden, sowie von Freiflächen und Fußwegen süd-

lich bzw. westlich der Gebäude ist dem Teich der angrenzenden Grünanlage zuzuführen.

1.6 Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen § 9 Abs. 1 Nr 21 BauGB

Die im Plan eingetragene Fläche für ein Gehrecht wird zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

1.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr 24 BauGB

- (1) Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen mindestens folgendes bewertetes Schalldämmmaß gemäß DIN 4109 aufweisen:

Baugrenzen mit Kennzeichnung durch Planzeichen	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile (resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils)	
	Für Wohnräume	Für Büro- und Sozialräume
3	35 dB	30 dB
4	40 dB	35 dB

- (2) Im Kerngebiet MK 2 sind an der Südfassade Fenster von Aufenthaltsräumen unzulässig.
- (3) Schlafräume, die entlang der mit 4 gekennzeichneten Fassadenabschnitte liegen, müssen mit schallgedämmten Belüftungsmöglichkeiten ausgestattet sein.

1.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- (1) Die Dachflächen der Tiefgarage sind – soweit sie nicht durch Gebäude überbaut sind - intensiv zu begrünen (Substratstärke > 0,30 m).
- (2) Die Dachflächen im Kerngebiet MK 1.1 sind mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.
- (3) Die Dachflächen im Kerngebiet MK 1.2 sind zu mindestens 30 % mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.
- (4) Die Dachflächen im Kerngebiet MK 2 sind mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.

- (5) Die Südfassade im Kerngebiet MK 2 ist dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen (mindestens 1 Pflanze je 2 m Fassadenlänge) zu begrünen. Die Begrünung muss direkte Verbindung zum Erdreich haben.

1.9 Hinweise

Schutz von unterirdischen Leitungen

In der Poststraße verläuft unmittelbar nördlich angrenzend an das Planungsgebiet eine Fernwärmeversorgungsleitung. Bei Veränderungen der Tiefgarage bzw. der Zu- und Abfahrtsbereiche sind die Fernwärmetrassen zu beachten bzw. zu sichern.