

Festsetzungen zum Bebauungsplan Kirchheim
"Beiderseits des Kirchheimer Weges -
5. Änderung im Bereich der ADAC-Geschäftsstelle"
 in der Fassung des Entwurfs vom 20.05.2005

Auf Grundlage von:

Baugesetzbuch (BauGB)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert am 27.07.2001 (BGBl. I. S. 1950)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

wird folgendes festgesetzt:

0 Zeichnerische Festsetzungen

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

GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
----	----------------------------

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

0,55	Grundflächenzahl GRZ (§ 16, 19 BauNVO)
------	--

III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
-----	--

GH max. 9,0 m	Höhe der baulichen Anlagen, Gebäudehöhe als Höchstmaß über EFH (§ 16, 18 BauNVO)
---------------	--

3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

a	abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
---	--

Baugrenze	(§ 23 (3) BauNVO)
-----------	-------------------

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

Bereiche für Ein- und Ausfahrt

Umgrenzung für Flächen für Stellplätze St Tiefgaragen TG (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)
--

5. Hauptversorgungsleitung (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Unterirdische 110kV-Leitung

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Einzelpflanzgebote	(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
--------------------	-------------------------

7. Sonstige Planzeichen

Leitungsrecht	(§ 9 (1) Nr. 21 BauNVO)
---------------	-------------------------

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	(§ 9 (7) BauGB)
--	-----------------

Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 16 (5) BauNVO)
--	-------------------

Nutzungsschablone

A	Bezeichnung der unterschiedlichen Baufenster
---	--

1	2	1 Art der baulichen Nutzung
3	4	2 Gebäudehöhe (GH)
		3 Grundflächenzahl (GRZ)
		4 Anzahl der Geschosse
		5 Bauweise

A Textliche Festsetzungen

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

A 1.1 Gewerbegebiet - GE (§ 8 BauNVO)

Zulässige Nutzungen sind:

- Gewerbebetriebe alle Art einschließlich der zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur mit der Zweckbestimmung Mobilitäts- und Serviceleistung rund um den motorisierten Kraftfahrzeugverkehr (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO)
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 8 (2) Nr. 2 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind:

- Öffentliche Betriebe (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 (5) BauNVO)
- Verwaltungsgebäude (§ 8 (2) Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 (5) BauNVO)
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonale sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO)

Nicht zulässige Nutzungen sind:

- Lagerhäuser und Lagerplätze (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 (5) BauNVO)
- Tankstellen (§ 8 (2) Nr. 3 BauNVO gemäß § 1 (5) BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 4 BauNVO gemäß § 1 (5) BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 (3) Nr. 2 gemäß § 1 (6) BauNVO)
- Vergnügungstätten (§ 8 (3) Nr. 3 gemäß § 1 (6) BauNVO)

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

A 2.1 GRZ - Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

A 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

- laut Planeintrag als maximale Gebäudehöhe -

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Gebäudeoberkante. Die Gebäudeoberkante wird definiert durch die Attika. Die Gebäudeoberkante darf eine Höhe von 124,0m ü.NN nicht überschreiten.

Technisch bedingte Aufbauten dürfen die laut Planeintrag festgesetzte maximale Gebäudehöhe bis zu 2,5m überschreiten, sofern die Aufbauten mindestens 2,0 m von der Gebäudekante zurückversetzt sind. Werbeanlagen dürfen die laut Planeintrag festgesetzte maximale Gebäudehöhe um 2,5m überschreiten.

Da das Baugebiet innerhalb des Bauschutzgebietes gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz liegt, ist bei einer Überschreitung der Höhe von 124,0m ü.NN ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Stelle (Wehrbereichsverwaltung Süd/Stuttgart) einzureichen.

A 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

A 2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen im Plangebiet richtet sich laut Planeintrag nach der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe EFH.

Abweichungen um bis zu +/- 0,30m von der angegebenen EFH sind zulässig.

A 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) und § 23 (2, 3) BauNVO)

A 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

a = offene Bauweise, bei der jedoch Gebäudelängen länger als 50,0m zulässig sind

A 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB BauNVO)

- Baugrenzen laut Planeintrag -

Anlage 1 zur Drucksache: 0127/2005/BV

A 4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1), Nr. 4 und 11 BauGB)

A 4.1 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 23 (5) BauNVO)

Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TG) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig

A 4.2 Einfahrtbereiche

- laut Planeintrag -

A 5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

A 5.1 Einzelpflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Für die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind mittel- bis großkronige standortgerechte, als heimisch geltende Laubbäume zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Eine Orientierung gibt die unter Anlage C.2 aufgeführte Artenliste.

A 5.3 Dachbegrünung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die Flachdächer sind extensiv zu 80% zu begrünen und dabei mit einer Substrathöhe von größer 10 cm zu versehen.

A 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

A 6.1 Gestaltung der Stellplätze, deren Zufahrten und sonstige Wege - und Platzflächen

Wege- und Platzflächen, die nicht für Stellplätze und nicht der Erschließung sowie der Zu-/Abfahrt der Stellplätze und der Tiefgarage dienen, sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

A 6.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche (§ 1a (1) BauGB)

Mindestens 20% der Grundstücksfläche sind als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsmäßigen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

A 6.3 Flächen zur Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14)

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

A 7 Festsetzungen von Flächen mit Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

A 7.1 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Im Bereich der bestehenden unterirdischen Hauptversorgungsleitungen (110 kV) werden laut Planeintrag Flächen zu Gunsten eines Versorgungsträgers (SWH - Stadtwerke Heidelberg) mit einem Leitungsrecht belastet.

B Kennzeichnungen / Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

B 1 Freiflächengestaltung

Mit den Bauvorlagen für die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens oder des Kenntnisgabeverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

B 2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Der belebte Oberboden ist durch fachgerechtes Abheben, Zwischenlagern und Wiederverwenden zu sichern.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen.

B 3 Fassadenbegrünung

Eine Fassadenbegrünung der Gebäude ist zulässig und wird befürwortet. Fassadenbegrünung wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus und bindet die Gebäude gestalterisch in die Umgebung ein. In der Anlage C 1 werden zur Orientierung geeignete Pflanzen zur Fassadenbegrünung zur Verwendung empfohlen.

B 4 Artenverwendungsliste Einzelpflanzgebote (Bäume)

Bei der Durchführung von Vorhaben ist die Satzung zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in Heidelberg zu beachten. In der Anlage C 2 werden zur Orientierung geeignete standortgerechte Baumarten zur Verwendung empfohlen.

B 5 Höhenentwicklung (Luftverkehrsgesetz)

Bei einer Überschreitung der Höhe 124,0m ü.NN durch technische bedingte Aufbauten und Werbeanlagen ist gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz ein entsprechender Antrag bei der Wehrbereichsverwaltung Süd in Stuttgart zu stellen. Bauliche Anlagen unterhalb 124,0m ü.NN bedürfen entsprechend keiner gesonderten Genehmigung.

B 6 Fluglärm

Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des US-Flugplatzes Heidelberg-Pfaffengrund. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist; die Planung wird in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung erstellt. Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, bestehen somit nicht.

B 7 Archäologische Denkmalpflege

Sollten in Folge der Planung bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht einer Verkürzung dieser Frist (§ 20 DSchG) durch das Regierungspräsidium Karlsruhe zugestimmt wird.

B 8 Geotechnik

Im Plangebiet bildet Junges Neckar-Talfüllung unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen dem Landschaft für Geologie, Rohstoffe und Bergbau keine konkreten Daten vor. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenntnissen, Wahl des Gründungshorizonts, Grundwasser u. dgl.) wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

B 9 Telekommunikationslinien

Zur Sicherung der vorhandenen Telekommunikationslinien im Plangebiet wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989“ hingewiesen.

C Anlagen

C 1 Fassadenbegrünung

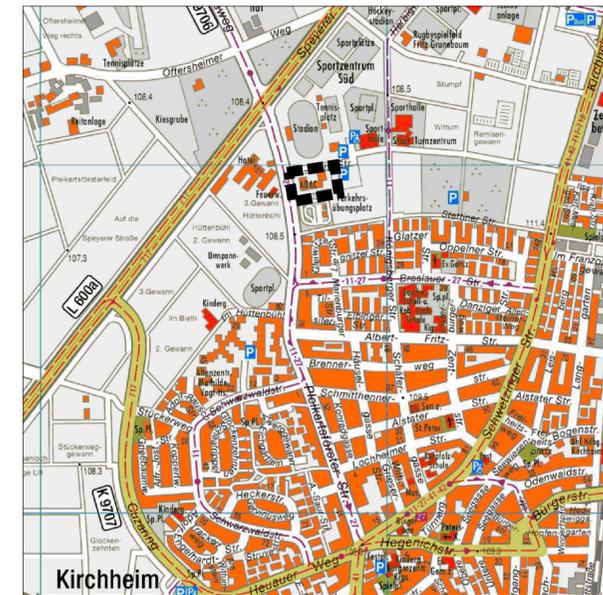
Als geeignete Arten können verwendet werden, z.B.:

Waldrebe in Sorten	- Clematis spec.
Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia
Efeu	- Hedera helix
Kletterrosen in Sorten	- Rosa spec.
Geißblatt	- Loncera henryi
Glycine (Blauregen)	- Wisteria sinensis
Kletterhortensie	- Hydrangea petiolaris
Pfeifenwinde	- Aristolochia macrophylla

C 2 Artenverwendungsliste Einzelpflanzgebote (Bäume)

Folgende standortgerechte Baumarten werden zur Orientierung empfohlen, z.B.:

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	- Acer platanoides
Winterlinde	- Tilia cordata
Sommerlinde	- Tilia platyphyllos
Roskastanie	- Aesculus hippocastanum
Rotblühende Kastanie	- Aesculus carnea "Briotii"
Traubeneiche	- Quercus petraea
Wildkirsche	- Prunus avium
Esche	- Fraxinus excelsior
Obstbaumhochstämme in Sorten	-



Übersichtsplan

M. 1:10.000

B E B A U U N G S P L A N

Kirchheim
Beiderseits des Kirchheimer Weges -
5. Änderung im Bereich der ADAC-Geschäftsstelle

Entwurf

Plan vom 20.05.2005

Erster Bürgermeister Oberbürgermeisterin Stadtplanungsamt

Verfahrensvermerke

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom 23.12.2004)

Vermessungsamt

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 20.05.2005 in der Zeit vom 20.05.2005 bis 20.05.2005 öffentlich ausliegen.

Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes am 18.03.2004 beschlossen.

OB-Referat

Satzungsbeschluss
 Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V.m. mit § 4 der Gemeindeordnung am 20.05.2005 als Satzung beschlossen.

Oberbürgermeisterin

Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 05.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Stadtplanungsamt

Anzeige / Genehmigung

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde nach Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) vom 05.05.2004 im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 17.05.2004 durchgeführt.

Stadtplanungsamt

Ausgefertigt: Heidelberg, den 20.05.2005

Oberbürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat am 20.05.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.05.2005 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

OB-Referat

Inkrafttreten
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 20.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am 20.05.2005 in Kraft getreten.

Stadtplanungsamt



Planverfasser:
 Wick+Partner
 Stadtplaner Architekten
 Carlshof 18
 70192 Stuttgart
 info@wick-partner.de

Originalmaßstab 1 : 500
 0,0m 5,0m 10,0m 20,0m 30,0m