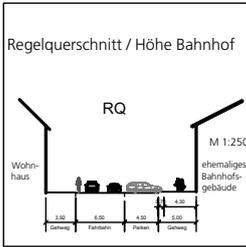


Bebauungsplan

Ausbau der Hardtstraße zwischen der Straße Im Franzosengewann und dem S-Bahnhof Kirchheim

Kirchheim



Gesetzliche Grundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
Baumartverordnung (BauAVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884 und 892).
Planungscharakterverordnung (PlanVO) vom 18.12.1990 (GBl. S. 1091 I, Seite 58).
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neufassung vom 24.07.2006 (GBl. S. 581), ber. S. 696, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - M** Mischgebiete (§ 9 BauAVO)
 - GE** Gewerbegebiete (§ 9 BauAVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,5** Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 und 17 BauAVO)
 - 1,0** Geschosshöhenmaß als Höchstmaß (§ 16 und 17 BauAVO)
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauAVO)
 - OK** Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauAVO)
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - O** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauAVO)
 - Bauzeile** Bauzeile (§ 21 Abs. 3 BauAVO)
 - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Strassenverkehrsflächen**
 - Strassenbegrenzungslinie** (Die Strassenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Bauzeile zusammenfällt)
 - Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - zu erhaltende Bäume, Sträucher, sonstige Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - anzufüehrende Bäume, Sträucher, sonstige Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
 - ST** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 2 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Abs. 6 BauGB) (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit)
- Hinweise**
 Nutzungsschablone
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse | Geschosshöhe (GH) | Geschosswertigkeit (GV) |
|---------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------|
| Bauweise | | | Höhe der baulichen Anlage |

2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. BauAVO)
 Als Bezugs-Höhepunkt zur Bestimmung der zulässigen Gebäuhöhen wird als Mittelwert des vorhandenen Geländes eine Höhe von 107,20 m festgesetzt.
 Die Oberkante bauliche Anlagen wird als die Höhe vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut definiert. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch technische Dachaufbauten und Treppentürme bis zu einer Höhe von 2,5 m ist zulässig, sofern die Aufbauten von der Außenwand zurückgesetzt sind und die Gesamthöhe der Aufbauten weniger als 10 % der Grundfläche beträgt. Solaranlagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

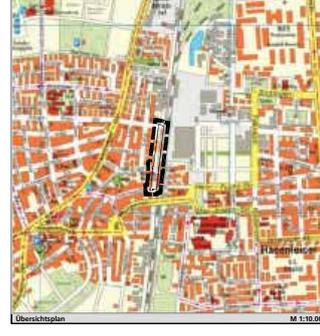
3. Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 14 und 19 Abs. 4 BauVO)
 Im Mischgebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in der Planzeichnung als Fläche für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.
 Im Gewerbegebiet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in der Planzeichnung als Fläche für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

4. Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Die mit einem Gehrecht belasteten Flächen werden zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

5. Anpflanzungen von Bäumen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Auf der Ostseite der geplanten Straße sind einseitig Linden (Tilia intermedia 'Palida') oder Eschen (Fraxinus excelsior) zu pflanzen. Der Abstand innerhalb der Reihe beträgt zwischen 10 und 15 Metern. Die Größenordnung der im Straßenbereich zu pflanzenden Bäume muss dem Mindeststandard: dreimal einpflanzt, Stammumfang (20-25 cm) entsprechen. Ein Verlust des Baumes innerhalb der Baumschutzfrist ist nicht zulässig.
 Die im Plan mit einer Bindung zur Erhaltung gekennzeichneten stadtbildprägenden wertvollen Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

B Hinweise
1. Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen
 Die optische Bauweise ist vorgesehen eine 21 m-Strukturleitung und ein Fernmeldekanal der Stadtwerke. Beide Kabel verlaufen nördlich der Albert-Fritz-Straße über die Gleise zum Gewerbetriebe der Firma Casp. Im 2. Bauabschnitt sind im Bereich der vorhandenen Versorgungsleitungen Leitungsschächte (Leitungsschutztreppen) einzusetzen. Für die Stromversorgung des Ringgebietes wird eine Hochspannungstrasse mit einer Grundfläche von 6 x 10 Meter benötigt. Der Standort ist in der Konkretisierung der Planung des 1. Bauabschnittes festzusetzen.
 Die exakte Lage der Versorgungsleitungen ist nicht bekannt. Daher muss vor Aufnahme von Bauarbeiten durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen wie beispielsweise Schutzschilde, die tatsächliche Lage der Leitungen festgestellt werden.
 Das Verhalten verfahren zwischen Albert-Fritz-Straße und Bürgerstraße eine Gasversorgungsleitung und eine Wasserversorgungsleitung relativ mittig durch die bestehenden Lagerhallen, die durch die im Entwurf festgesetzten Verkehrsflächen genutzt wird. Auch hier ist die exakte Lage zum Zeitpunkt der Aufarbeitung durch Schutzschilde festzusetzen.

2. Bestehende Bebauungspläne
 Mit Ausnahme dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne und Vorschriften des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.



BEBAUUNGSPLAN

Kirchheim 61.32.07.27.0
Ausbau der Hardtstraße zwischen der Straße Im Franzosengewann und dem S-Bahnhof Kirchheim (1. Bauabschnitt)
 Entwurf: Plan vom:
 Erster Bürgermeister: Oberbürgermeisterin: Stadtplanungsamt

Präambel
 Auf Grund des § 1 Abs. 1 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2412), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1624), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 24.07.2006 (GBl. S. 581), ber. GBl. S. 696, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.07.2006 (GBl. S. 578) hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

<p>Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom .../200...)</p>	<p>Aufstellungsbeschluss Der Gemeinderat hat am .../200... die Aufstellung / Änderung / Ergänzung / Aufhebung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 (BauGB) beschlossen.</p>	<p>Der Einleitungs- (Aufstellungs-, Änderungs-, Ergänzungs-) beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am .../200..., ortsüblich bekanntgemacht.</p>	<p>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) vom .../200... in der Zeit vom .../200... bis .../200... durchgeführt.</p>	<p>Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am .../200..., dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .../200..., zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) vom .../200..., in der Zeit vom .../200..., bis .../200..., öffentlich ausgestellt.</p>
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt
<p>Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat am .../200... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen.</p>	<p>Anzeige / Genehmigung Ausgefertigt: Heidelberg, den .../200... Oberbürgermeisterin</p>	<p>Inkrafttreten Die Durchführung des Anzeigensverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am .../200..., ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am .../200... in Kraft getreten.</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb von 2 Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie Mängel des Abwägungsverganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht worden. Heidelberg, den .../200...</p>		

