

# BEBAUUNGSPLAN BEIDERSEITS DES KIRCHHEIMER WEGES

# 5. ÄNDERUNG IM BEREICH DER ADAC-GESCHÄFTSSTELLE

# KIRCHHEIM

**Zeichenerklärung**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

**GE** Gewerbegebiete (§ 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 Anlage / maximale Gebäudehöhe über EFH (§ 16, 18 BauNVO)

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

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

**Baugrenze** (§ 23 (3) BauNVO)

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

Bereiche für Ein- und Ausfahrten

**St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)

**St** Stellplatz

**TG** Tiefgarage

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

Unterirdische 110kV-Leitung

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

anzupflanzende Bäume (§ 9 (1) 25a BauGB)

7. Sonstige Pflanzen  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauNVO)

**LR** Leitungsrecht

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

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

**Nutzungsschablonen**

Zeichnung der unterschiedlichen Bauleisten

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe (GH)
Grundflächenzahl (GRZ)	Anzahl der Vollgeschosse
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 zulässiger 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 Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise 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 Planentwurf als Höchstmaß -

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

- laut Planentwurf als maximale Gebäudehöhe GH -

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 Planentwurf festgesetzte maximale Gebäudehöhe bis zu 2,5m überschreiten, sofern die Aufbauten mindestens 20 m von der Gebäudeaußenkante zurückversetzt sind. Werbeanlagen dürfen die laut Planentwurf 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 (Wehrbereichswahlamt) einzureichen.

A 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

- laut Planentwurf als Höchstmaß -

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

Die Höhenlage der baulichen Anlagen im Plangebiet richtet sich laut Planentwurf 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 Planentwurf -

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 Planentwurf -

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

A 5.1 Einzelpflanzangebote (§ 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 pflanzen, zu erhalten und bei Abgabe zu ersetzen. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Eine Orientierung gibt die unter Anlage C 2 aufgeführte Artenliste.

A 5.2 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 (§ 5 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 Zufahrt 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 gleichmäßig zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsmäßigen Erschließung 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 Planentwurf Flächen zu Gunsten eines Versorgungsgrätzes (SVW - Stadtwerke Heidelberg) mit einem Leitungsrecht belastet.

**B Kennzeichnungen / Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**

**B 1 Freiflächengestaltung**  
Mit den Bauvorlagen für die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens oder des Kenntnisbefragungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungskonzept 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 Bodenausbau ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Der oberste Oberboden ist durch gutgetrocknete, Abfälle, Schlamm und Wiederverwenden zu sichern.  
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Verwitterung 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 oberhalb der Fassade begrünung zur Verwendung empfohlen.

**B 4 Artenverwendungsliste Einzelpflanzangebote (Bäume)**  
Bei der Durchführung von Vorhaben ist die Satzung zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in Heidelberg zu beachten. In der Anlage C 2 werden die empfohlenen 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 Wehrbereichswahlamt 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 Erwirkungsbereich des US-Flugplatzes Heidelberg-Flügelring. Es wird darauf hingewiesen, dass die Belastungen 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 Archaische Denkmalförderung**  
Sollten in Folge der Planung bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend zu melden. Die Fundstelle ist vor Wertigkeit nach der Anzeige anzuzeigen und zu sichern, wenn ein Verstoß dieser Frist (§ 20 DStG) durch das Regierungspräsidium Karlsruhe zugestimmt wird.

**B 8 Geotechnik**  
Im Planbereich bildet junge Neckar-Talflügel unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen dem Landesamt 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 Baugrunderbau, zu Bodenkenntnissen, zu Gründungshorizonten, Grundwasser u. dgl.) wird ingenieurlogische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**B 9 Telekommunikationsleistungen**  
Zur Sicherung der vorhandenen Telekommunikationslinien im Plangebiet wird auf das „Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweissen, Ausgabe 1989“ hingewiesen.

**C Anlagen**

C 1 Fassadenbegrünung

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

Waldeibe in Sorten	- Clematis
Wilder Wein	- Acer pseudoplatanus
Efeu	- Acer patens
Kletterrosen in Sorten	- Rosa spec.
Gelbblatt	- Lonicera henryi
Glycine (Blauregen)	- Wisteria sinensis
Kletterhortensie	- Hydrangea petiolaris
Pflanzenschild	- Aristolochia macrophylla

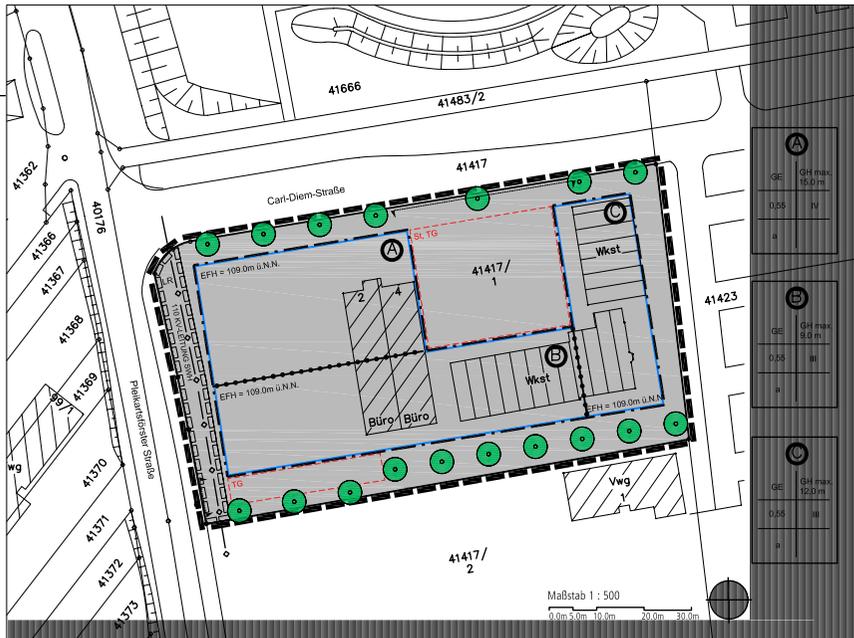
C 2 Artenverwendungsliste Einzelpflanzangebote (Bäume)

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

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

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Inverhüllend von 2 Jahren nach Bekanntmachung des Bescheidverfahrens ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie Mängel des Abwägungsverfahrens gemäß § 214 Abs. 3 BauGB gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht worden.

Heidelberg, den \_\_\_\_ 200\_\_



<b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Gemeinderat hat am 18.03.2004 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.	<b>Der Anhebungsbeschluss</b> Der Anhebungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat am 05.05.2004 beschlossen.	<b>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</b> Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im Stadtbüro (Heidelberg) am 05.05.2004 im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 17.05.2004 durchgeführt.	<b>Öffentliche Auslegung</b> Der Gemeinderat hat am 30.08.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.05.2005 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	<b>Satzungsbeschluss</b> Der Gemeinderat hat am ____ 200__ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom ____ 200__ mit der Begründung beschlossen.	<b>Anzeige / Genehmigung</b> Ausgelegt: Heidelberg, den ____ 200__	<b>Inkrafttreten</b> Die Erteilung der Genehmigung / Bekannmachung des Bescheidverfahrens ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie Mängel des Abwägungsverfahrens gemäß § 214 Abs. 3 BauGB gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht worden.	<b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</b> Inverhüllend von 2 Jahren nach Bekanntmachung des Bescheidverfahrens ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie Mängel des Abwägungsverfahrens gemäß § 214 Abs. 3 BauGB gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht worden.		
Vermessungsgamt	DB-Referat	Stadtplanungsgamt	Stadtplanungsgamt	DB-Referat	Stadtplanungsgamt	Oberbürgermeisterin	Oberbürgermeisterin	Oberbürgermeisterin	Stadtplanungsgamt



Übersichtsansicht M. 1:10000

# BEBAUUNGSPLAN

Kirchheim Nr. 61.32.07.08.05  
Beiderseits des Kirchheimer Weges  
5. Änderung im Bereich der ADAC-Geschäftsstelle

Entwurf Plan vom 10. Februar 2006

Erster Bürgermeister Oberbürgermeisterin Stadtplanungsgamt

**Präambel**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB (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. 1824), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581); ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2005 (GBl. S. 578) hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

**Rechtsgrundlagen:**

BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414)

BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes 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 895)

Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18.12.1990 (GBl. 1991 I, Seite 58)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

