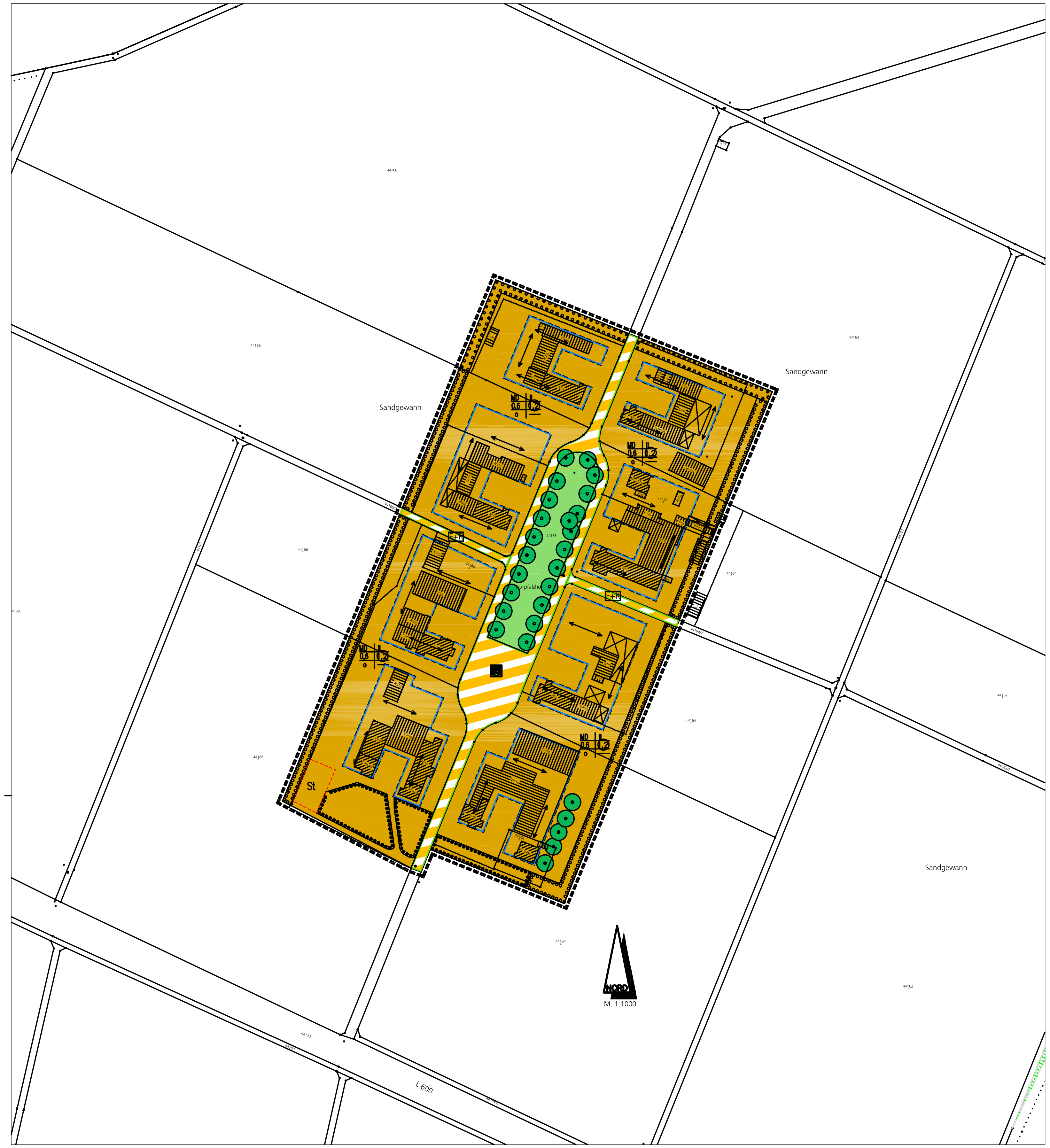
BEBAUUNGSPLAN

Anlage 5 zur Drucksache: 0090/2006/BV

Kirchheim Kurpfalzhof



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   - MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   - 0,6 — Grundflächenzahl (§§ 16 und 17 BauNVO)
   - 1,2 — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
   - II — Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
   - o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
   - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
   - Stellung der baulichen Anlagen
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - V — Verkehrsberuhigter Bereich
   - F+R — Fuß- und Radweg
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   - öffentliche Grünfläche
6. Maßnahmenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
   - Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
   - Anpflanzen von Bäumen
   - Erhalt von Bäumen
7. Sonstige Planzeichen
   - St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	-

I. Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen
(§9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Dorfgebiet
(§ 5 BauNVO)

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung den Bewohnern des Gebiets dienender Handwerksbetriebe. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Im Dorfgebiet sind die Nutzungen nach § 5 Abs.2 Nr. 1-8 BauNVO zulässig.

Die gemäß § 5 Abs.2 Nr.9 BauNVO im Dorfgebiet allgemein zulässigen Tankstellen sind ebenso wie die gemäß § 5 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen nach § 23 Abs.3 Bau NVO festgesetzt.

Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um für landwirtschaftliche Betriebe notwendige Erweiterungsgebäude oder -anlagen handelt.

3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6, 14 und 19 Abs. 4 BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sie sowohl im Vorgartenbereich, d.h. zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, als auch in der rückwärtigen Gartenzone, d.h. zwischen Geltungsbereichsgrenze und hinterer Baugrenze, unzulässig.

4. Festsetzungen zur naturverträglichen der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Befestigte Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc.) sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen.
Gewerblich genutzte Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe eingesetzt oder umgeschlagen werden (z.B. Kfz-Werkstatt, Eigenbedarfstankstelle) sind wasserundurchlässig herzustellen und in das Kanalnetz zu entwässern.
Das auf Grundstücken von befestigten Flächen und Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die bewachsene Bodenzone zu versickern.
Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
Dachflächen mit einer Dachneigung von 0° bis 15° sind extensiv zu begrünen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Natürliche Geländeform

Die natürliche Geländeform ist zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.

5.2 Befestigte Flächen

Befestigte Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc.) sind auf das notwendigste Maß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

5.3 Private Freiflächen

Auf privaten Grundstücksflächen vorhandene Bäume sind zu erhalten und ggf. durch standortgerechte neue zu ersetzen (s. Artenverwendungsliste Anlage D1).

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

6.1 Grünbestände

Die im Plan gekennzeichneten Grünbestände sind als solche zu erhalten und ggf. durch gleichwertige zu ersetzen.

6.2 Stellplatzanlagen

Bei Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen ist jeweils ein Baum pro vier Stellplätze mit Arten der Pflanzliste D1 anzupflanzen.

6.3 Ortsrand
Entlang des Ortsrandes ist eine Fläche von 7,00 m Breite zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste D1 bzw. D3 festgesetzt. Dabei ist auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Obstwiese (1 Baum pro 10 laufende Meter) mit ortstypischen Arten der Pflanzliste D3 anzulegen.

6.4 Anger

Baumbestände auf der öffentlichen Grünfläche sind zu erhalten, nachhaltig zu pflegen und durch eine Rahmenpflanzung aus Tilia intermedia ‚Pallida' zu ergänzen. Die Fläche ist als Wiese anzulegen und zu pflegen (2-3-schürige Mahd).

B Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodenfunde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten werden oder Einzelfunde auftreten (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Referat 25 / Abt. 2 des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Moltkestr. 74, 76133 Karlsruhe oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.
Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Fundmeldung in unveränderten Zustand zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt
Auf die Bestimmungen in § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Baubeschränkungen im Bereich eines Landeplatzes

Das Plangebiet liegt innerhalb der „Schutzbereichsanforderungen" der US-Streitkräfte um den Flugplatz Heidelberg-Pfaffengrund in der Zone 5 (Sicherheitszone 2). Diese Zone umfasst einen Umkreis mit 3,0 km Radius nach Osten, Norden und Süden und erweitert sich nach Westen auf einen Radius von 4,0 km. Für diesen Bereich gilt folgende Beschränkung: *„Die Errichtung von Neubauten oder Objekten, die eine Höhe von 45 m (150 Fuß) überschreiten, ist nur nach vorheriger Absprache mit dem US-Flugplatzkommandanten zulässig."*
Als Bezugspunkt für die Höhenbeschränkung ist 105,00 m über NN festgelegt.
Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungne erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

3. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet – Schutzzone III B. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet liegen als Anlage D4 den Festsetzungen bei.

C Hinweise

1. Bauvorlagen

Mit den Bauvorlagen zur Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens oder des Kenntnisgabeverfahrens ist ein mit den Fachbehörden der Stadt (Umweltamt, Stadtplanungsamt, Landschaftsamt) abgestimmter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem der Vollzug der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen nach § 9 (1) 4, 20 und 25 BauGB ersichtlich ist.

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.

3. Fassaden

Eine Fassadenbegrünung der Gebäude ist zulässig und erwünscht. Sie wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus und bindet die Gebäude gestalterisch in die Umgebung ein. In der Anlage D2 werden zur Orientierung geeignete Pflanzen zur Fassadenbegrünung zur Verwendung empfohlen.

4. Geotechnik

Im Plangebiet stehen junge Talablagerungen unbekannter Mächtigkeit an, die lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit und / oder Tragfestigkeit sein können. Der Grundwasserflurabstand ist möglicherweise gering. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Altlasten

Laut Altlastenkataster der Stadt Heidelberg (Stand 19.05.2003) ist eine Altablagerungsfläche auf dem Flst.Nr. 44164/4 bekannt (Nr. 02143), die in Kategorie B („belassen bis zur Nutzungsänderung") eingestuft ist. Wahrscheinlich handelt es sich um eine Bauschuttablagerung. Ein konkreter Handlungsbedarf besteht derzeit nicht.

D Anlagen

D1 Pflanzliste 1 - Gebietsheimische Arten für naturnahe Pflanzungen

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Quercus petraea	Traubereiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus minor	Feldulme
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume:	Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Pflaume, Mirabellen, Walnuss, jeweils regionaltypische Lokalsorten (s. Liste 3)

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

D2 Pflanzliste 2: Kletterpflanzen, Ranker und Lianen:

Ohne Rankhilfen:

Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu

Mit Rankhilfen:

Clematis montana	Waldrebe
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Wisteria sinensis	Blauregen
Rosa in Sorten	Kletterrosen
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Vitis vinifera	Weinreben

D3 Pflanzliste 3: Gebietstypische Obstbaumsorten

Äpfel	Ananasrenette, Frh. von Berlepsch, Gewürzluiken, Goldparmäne, Harberts Renette, Rheinischer Bohnapfel,
Birnen	Doppelte Philipps, Gräfin von Paris, Stuttgarter Geishirtle, Oberösterreichische Weinbirne
Kirschen:	Büttners Rote Knorpelkirsche, Dönissens Gelbe, Burlat, Frühe rote Meckenheimer
Nussbäume:	Walnussbaum Sämling (Juglans regia)
Pflaumen:	Anna Späth, Hauszwetschge, Zimmers Frühzwetschge

D4 Wasserschutzgebiet

Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 17.05.1979 über Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Plankstadt auf Gemarkung Plankstadt, Eppelheim und Heidelberg:

§ 7

Schutz der Weiteren Schutzzone III B

(1) In der Weiteren Schutzzone III B sind verboten:

1. Der Bau von Rohrleitungen zur Beförderung von Treibstoffen oder Ölen; ausgenommen sind Rohrleitungen innerhalb von Wohn- und Betriebsgrundstücken, sofern sie durch ausreichende Sicherheitsvorkehrungen gegen ein Austreten von Flüssigkeiten in den Untergrund geschützt sind;

2. die Versenkung von Abwasser oder radioaktiven Stoffen;

3. die Ablagerung von Stoffen mit auslaugbaren beständigen Chemikalien (Halden chemischer Industrien), die Ablagerung von Ölen, Teer, Phenolen, Rückständen von Erdölbohrungen, Giften, Schädlingsbekämpfungsmitteln in offenen, nicht sorgfältig abgedichteten Lagerstätten;

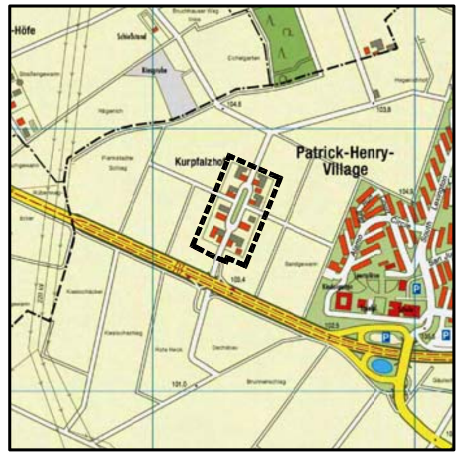
4. die Errichtung abwassergefährlicher Betriebe im Sinne der Richtlinien des DVGW, Arbeitsblatt W 101, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus dem Gebiet herausgeleitet oder ausreichend aufbereitet wird und keine besonderen Dichtungsmaßnahmen gegen Versickerung im Betriebsgelände durchgeführt werden;

5. Handlungen, durch welche das Eindringen von festen oder flüssigen wassergefährdenden Stoffen, radioaktiven Stoffen, Trübung-, Farb-, Geruchs- und Geschmacksstoffen in das Grundwasser zu besorgen ist.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für Baden-Württemberg

Anforderungen an Werbeanlagen
(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Lichtwerbung in grellen Farben, bewegtem oder wechselndem Licht ist unzulässig. Die Höhe der Werbeanlagen ist auf max. 2,5 m begrenzt. Die Werbeanlagen sind unterhalb der Traufe anzubringen.



Übersichtsplan M. 1:10000

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Kirchheim Kurpfalzhof **61.32.07.20.00**

Entwurf **Plan vom 20. Februar 2006**

Erster Bürgermeister **Oberbürgermeisterin** **Stadtplanungsamt**

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei 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. 582; ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2005 (GBl. S. 578) und der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. S. 895), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan mit der örtlichen Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Gesetzliche Grundlagen

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionserleichterungs- 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 Gesetze vom 14. Dezember 2004 (GBl. S.884 und 895)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58)

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

Stadt Heidelberg

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom17.02.2006)

Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 29.02.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs.1 (BauGB) i.V. m § 74 der Landesbauordnung (LBO) beschlossen.

OB-Referat

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 18.04.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Stadtplanungsamt

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) vom 02.07.2003 als Informationsveranstaltung am 10.07.2003 durchgeführt.

Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat am 10.11.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom19.09.2005 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

OB-Referat

Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. §74 LBO nach ortsüblicher Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) vom 16.11.2005 in der Zeit vom 28.11.2005 bis 09.01.2006 öffentlich ausgelegen.

Stadtplanungsamt

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am __.__.200_ den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB i. V. mit § 74 LBO als Satzung und die Begründung beschlossen.

Oberbürgermeisterin

Anzeige / Genehmigung

Ausgefertigt:
Heidelberg, den __.__.200_

Oberbürgermeisterin

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 __.__.200_ ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit am __.__.200_ in Kraft getreten.

Oberbürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von 2 Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplans ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs.1 und Abs.2 BauGB sowie Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs.3 BauGB gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht worden.
Heidelberg, den __.__.200_

Stadtplanungsamt