



NUTZUNGSSCHABLONE Teilbereich		A1	A2	B1	B2
Art der Nutzung		WA	WA	WA	WA
max. zulässige Gebäudegrundfläche		415qm	220qm	655qm	495qm
Bauweise		o IV	a I	o IV	o III
Anzahl der Vollgeschosse					

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET gemäß § 4 BauNVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- 415qm MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEGRUNDFLÄCHE
 - III MAX. III VOLLGESCHOSSE ZULÄSSIG

3. BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- o/a OFFENE / ABWEICHENDE BAUWEISE
 - BAUGRENZE
4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- PFLANZGEBOT EINZELBAUM

5. SONSTIGE PLANZEICHEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
 - FLÄCHEN FÜR EIN GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT GEMÄSS TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

A Textliche Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO)
In Ergänzung der Planschriebe und Planzeichen wird gem. §) Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO folgendes festgesetzt:

- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Grenze zu errichten ("anzubauende Grenze").
Im Teilbereich B2 darf die östliche Baugrenze im Bereich zwischen den Punkten C1 und C2 auch durch untergeordnete Bauteile wie Balkone nicht überschritten werden.
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
Außerhalb des Baufensters sind Nebenanlagen bis zu einem Volumen von max. 50m³ zulässig.
- Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
GFL 1: Die festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 30324 und 30290 und der jeweiligen Versorgungsträger zu belasten.
GFL 2: Die festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 30324 und 30290 zu belasten.
GFL 3: Die festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers der Trafostation zu belasten.
- Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
Einzelbäume im Hof (Bereich A2)
Im Hofbereich südlich der Bebauung A2 sind zwei kleinkronige, hochstämmige, einheimische Bäume mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Die Baumscheibe muss mindestens 6m² groß sein und ist zu begrünen. Sie ist vor dem Überfahren zu schützen. Alternativ kann eine überfahrbare Baumscheibe mit Stammschutz angelegt werden. Der Standort der Bäume ist innerhalb des Hofbereiches (A2) flexibel.

B Hinweise zum Baugebungsplan

- Belange des Denkmalschutzes**
Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabwendbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.
- Bodenbelastungen**
Das Grundstück ist zum Großteil aufgefällt. Der anfallende Aushub aus dem Bereich der vorhandenen Auffälligkeit ist wegen der vorhandenen, wenn auch geringen Belastung nur eingeschränkt für eine Wiederverwertung geeignet. Das anfallende Aushubmaterial kann, soweit keine höher belasteten Bereiche angetroffen werden, vor Ort wiederverwendet werden. Punktuell vorhandene höher belastete Bereiche können aber nicht ausgeschlossen werden. In Abhängigkeit von der Schadstoffbelastung sind diese gesondert zu entsorgen.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Wieblingen
Vorhabenbezogener Baugebungsplan
"Seniorenpflegeeinrichtung Mannheimer Straße 280/282"

Satzungsbeschluss Plan vom 24.10.2006
Erster Bürgermeister Oberbürgermeisterin Stadtplanungsamt

Preamble
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2412), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. IS. 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. 5.578) hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Baugebungsplan, bestehend aus der Planschriebe und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am 13.10.2005 die Aufstellung des Baugebungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung
Nach Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Anzeiger) am 09.11. 2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat hat am 06.07.2006 dem Entwurf des Baugebungsplans in der Fassung vom 18.05.2006 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

Satzungsbeschluss
Der Entwurf des Baugebungsplans, die Begründung mit Umweltbericht sowie vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten) hat gemäß §3 Abs.2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Anzeiger) am 12.07.2006 in der Zeit vom 24.07.2006 bis 25.08.2006 öffentlich ausgelegt.

Anzeige / Genehmigung
Der Entwurf des Baugebungsplans, die Begründung mit Umweltbericht sowie vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten) hat gemäß §3 Abs.2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Anzeiger) am 12.07.2006 in der Zeit vom 24.07.2006 bis 25.08.2006 öffentlich ausgelegt.

Inkrafttreten
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erstellung der Genehmigung / Bekanntmachung des Baugebungsplans ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs.1 und Abs.2 BauGB sowie Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs.3 BauGB gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht worden.

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