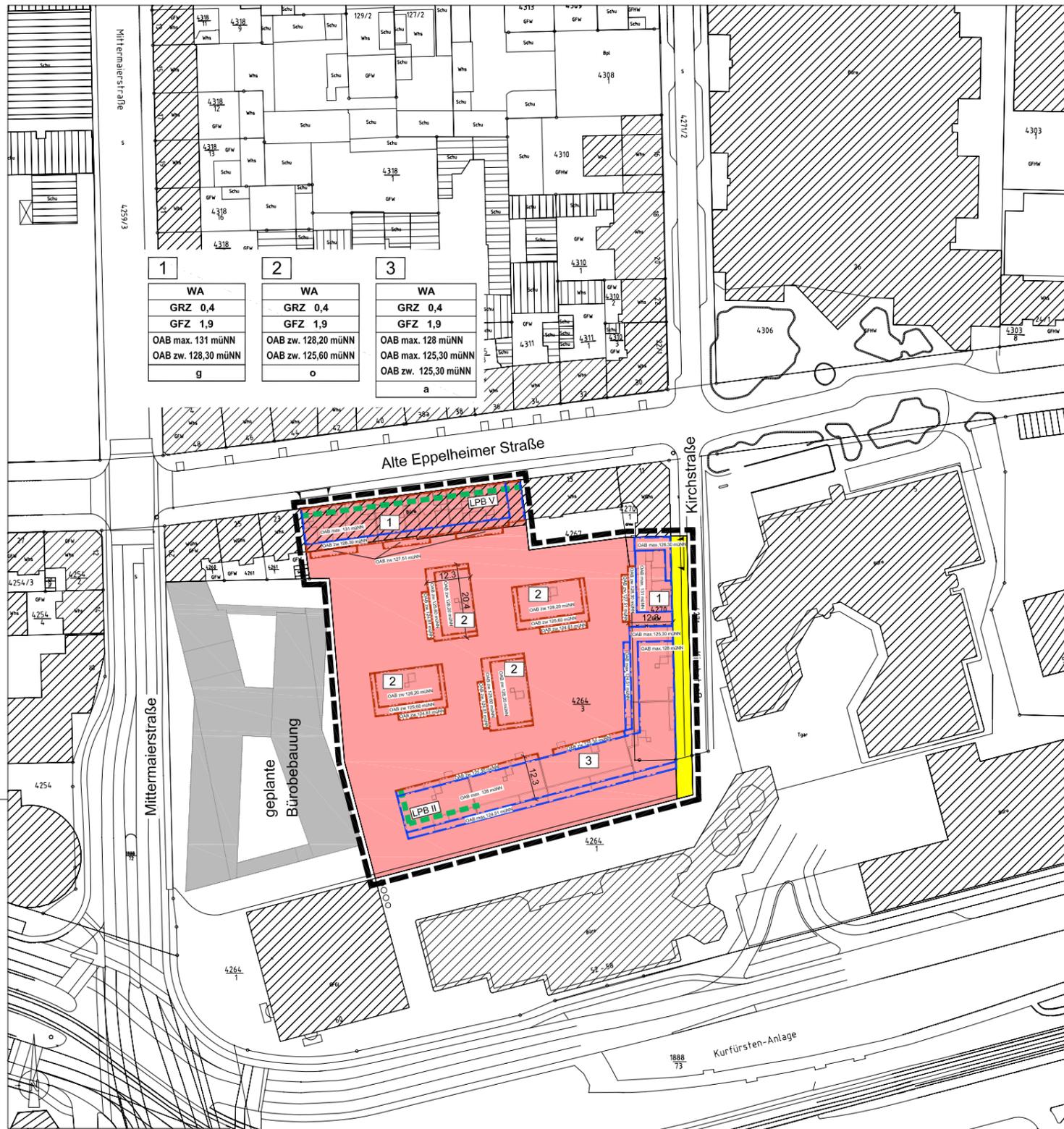


Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschrift

"Urbanes Wohnen im Bereich Alte Eppelheimer Straße / Kirchstraße"

Bergheim



Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2412), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2884 und 2893).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995, (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2008 (GBl. S. 698 und 699).

Flanzzeichenverordnung 1990 (FlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, Seite 58)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neufassung vom 24.07.2006 (GBl. S. 561), der 5.698, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
- GRZ** Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
- GFZ** Geschossflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16, 17, 20 BauNVO
- OAB** oberste Außenwandbegrenzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18 BauNVO
nach Planteilrag als Höchstmaß (max.) und zwingend (zw.)
- o/g/a** Bauweise offengeschlossen/abweichend
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- Baulinie**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 2 BauNVO
- Öffentliche Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Zufahrtsbereiche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- LPB V** Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Zweckbestimmung: Passiver Schallschutz (Lärmpegelbereich nach Einzelricht) nach DIN 4109
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
§ 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen und Bauweisen**
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 9 BauNVO

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	Baugebietsart
GRZ 0,4	maximale Grundflächenzahl
GFZ 1,9	maximale Geschossflächenzahl
OAB max. 131 m üNN	maximale Höhe baulicher Anlagen
OAB zw. 128,30 m üNN	zwingende Höhe baulicher Anlagen
a	Bauweise

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl beträgt **max. 0,4**.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage), Stellplätzen und Zufahrtsflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
 - Geschossflächenzahl (GFZ)** (§ 20 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl beträgt **max. 1,9**.
 - Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe ist durch Planteilrag der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) / Attikahöhe als Höchstmaß (OAB max.) und zwingend (OAB zw.) festgesetzt. Sie beträgt:
 - im Bereich Alte Eppelheimer Straße und für den Anschlussbereich an das Bestandsgebäude Kirchstraße: Staffelfgeschoss **OAB max. 131 m ü NN** (ca. 19,5 m über Gehwegunterkante Alte Eppelheimer Straße), Regelgeschoss (OK massive Brüstung) **OAB max. bzw. OAB zw. 128,30 m ü NN**, OK Balkon **OAB zw. 127,51 m ü NN**.
 - innerer Planbereich: Staffelfgeschoss **OAB zw. 128,20 m ü NN**, Regelgeschoss (OK massive Brüstung) **OAB zw. 125,60 m ü NN**, OK Balkon **OAB zw. 124,81 m ü NN**.
 - Bereich rechte Kirchstraße: Staffelfgeschoss **OAB max. 128,0 m ü NN**, ca. 16,5 m über Gehwegunterkante Kirchstraße), Regelgeschoss (OK massive Brüstung) **OAB max. bzw. OAB zw. 125,30 m ü NN**, OK Balkon **OAB max. 124,51 m ü NN**.
 Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch technische Dachaufbauten, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,5 m ist zulässig, sofern die Aufbauten von der Außenwand zurückragen und die Gesamthöhe der Außenbauten weniger als 10 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers beträgt.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Im Bereich WA 1 (Bereich Alte Eppelheimer Straße): **geschlossene Bauweise**
 - Im Bereich WA 2 (Innenbereich) **offene Bauweise**
 - Im Bereich WA 3 (Bereich Kirchstraße) und entlang südlicher Grenzlinie: **abweichende Bauweise**, die Gebäude sind im Bereich der Kirchstraße ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planteilrag von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze sind ausschließlich unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) zulässig.

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen ist nur innerhalb der durch Planteilrag festgesetzten Zufahrtsbereiche an die Alte Eppelheimer Straße und die Kirchstraße zulässig.

7. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die Außenbauteile von Außenbauteilen sind in den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereichen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (L _{w,ext}) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8 *	in dB
II	Außenräume von Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	30 (dB)
V	Büroräume und ähnliches	40 (dB)

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109 ist gewährleistet, dass die nach VDI 2719: Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen*, Tabelle 6, genannten Anfahrtsbereiche für anstehende Intensitätswerte nicht überschritten werden.

Bei Schallschuttmassnahmen an den Fassaden, die über dem Lärmpegelbereich I liegen, sind Fensterkonstruktionen mit integrierter Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige Belüftungsanlagen vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass von den Fenstern einschließend dieser Belüftungseinrichtungen die schallschützenden Anforderungen zu erlangen sind. Dies gilt auch für Fenster mit Rollädenkassetten. Die schallschützenden Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen geben den maximalen Lärmpegelbereich für die jeweiligen Fassadenteile wieder (LPB V) an der Fassade Alte Eppelheimer Straße und LPB II an der West- und Südseite des Gebäudes an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze (vgl. Planteilrag). Bei allen anderen Fassaden gilt der Lärmpegelbereich I. Hier sind keine Festsetzungen erforderlich. Soweit per Einzelnachweis nachgewiesen wird, dass aufgrund der unterschiedlichen Geschosslagen, Gebäudewellen, Fensteranleihen etc. geringere Lärmpegelbereiche gegeben sind, gelten die hieraus resultierenden Anforderungen an den Schallschutz.

8. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die Dächer der Gebäude sind mit Ausnahme der Dachterrassen, der technischen Aufbauten und der für die Aufstellung von Solarkollektoren erforderlichen Flächen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ZUR VERRINGERUNG DER ABSTANDSFLÄCHENTEFEN
(§ 74 Absatz 1 Nummer 6 in Verbindung mit § 5 Absatz 7 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)
Abweichend von den in § 5 Absatz 7 LBO vorgeschriebenen Mäßen der Abstandflächen wird gemäß § 74 Absatz 1 Nummer 6 LBO eine Verringerung der Abstandflächen vorgesehen. Die erforderlichen Abstandsflächen ergeben sich aus den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Baulinien und zwingenden Höhenfestsetzungen der Baulinien.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Bergheim
Urbanes Wohnen im Bereich Alte Eppelheimer Straße / Kirchstraße

Plan vom: 30.11.2006

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. 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 24.07.2006 (GBl. S. 561), der 5.698, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2005 (GBl. S. 5. 578) hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

<p>Aufstellungsbeschluss Der Gemeinderat hat am 10.11.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 74 Landesbauordnung (LBO) beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 18.01.2006 ortsüblich bekanntgemacht.</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) vom 11.07.2006 in der Zeit vom 12.07.2006 bis 11.08.2006 durchgeführt. Zusätzlich wurde am 27.07.2006 eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt.</p>	<p>Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 74 LBO nach örtlicher Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) vom in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.</p>	<p>Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat am 2005 den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 74 LBO als Satzung und die Begründung beschlossen.</p>	<p>Anzeige / Genehmigung Ausgefertigt: Heidelberg, den ____ 200__</p>	<p>Inkrafttreten Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am ____ 200__ ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ____ 200__ in Kraft getreten.</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb von zwei 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.</p>
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeisterin	Oberbürgermeisterin	Stadtplanungsamt

