

Anlage 1 zur Drucksache: 0221/2007/BV

Bebauungsplan

KIRCHHEIM

BEBAUUNG SPINNE/ECKE HEUAUER WEG MIT INTEGRIERTEM EINZELHANDELSMARKT



Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Federalismusreform-Begleitgesetzes vom 5.09.2006

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neukonzeption vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 14.02.2006 (GBl. S. 20).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- SO** Sondergebiet - Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

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

- 0,5** Grundflächenzahl (§§ 16 und 17 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- III** Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 BauNVO)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Bauweise** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- anzupflanzender Baum

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke	Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	Öffentliche Auslegung
Die im Geltungsbereich stehenden Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom 2002)	Der Gemeinderat hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) die Aufstellung / Änderung / Ergänzung / Aufhebung des Bebauungsplans am 2002, beschlossen.	Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 2002, ortsüblich bekanntgemacht.	Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat am 2002, dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 2002, zugedruckt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen. Am 2002, in der Zeit vom 2002, bis 2002, öffentlich ausliegen.
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt

Satzungsbeschluss

Satzungsbeschluss	Inkrafttreten	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften	Mängel der Abwägung
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung am 2002, als Satzung beschlossen.	Die Durchsetzung des Anzeigungsverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, von der Bebauungsplan eingehalten werden kann, wurden im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 2002, ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist dem am 2002, in Kraft getreten.	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.	Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Heidelberg, den 2002, Stadtplanungsamt
Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister

7. Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Einzelanlagen (Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen

8. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Stellplätze
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Lärmschutzwand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

B. Hinweise

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GFZ)	
Zahl der Vollgeschosse	

Nutzungsgebote

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GFZ)	
Zahl der Vollgeschosse	

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichnungen und Planzeichen wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO folgendes festgesetzt:

a) Sondergebiet (SO) (§ 11 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

In den Sondergebieten SO sind zulässig:

- a) Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss
- b) Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses

Ausnahmsweise zulässig sind:

- a) Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO bis zu einer Gesamtfäche von 300 m²

Das Sondergebiet Einzelhandel dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten. (Hinweis: Die Tabelle mit den zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten findet sich im Anhang E).

Im Sondergebiet Einzelhandel (SO) sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.350 m² zulässig:

- Blumen
- Drogeriewaren
- Hausrat und Haushaltswaren
- Nahrung- und Genussmittel
- Schreibwaren, Zeitschriften
- Zoartikel

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Alle übrigen zentrenrelevanten Sortimente, sofern sie nur eine untergeordnete Fläche von max. 10% der Gesamtverkaufsfläche für den zentrenrelevanten Einzelhandel umfassen und nur temporär begrenzt (Aktionsware) verkauft werden.

In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind zulässig:

- 1. Wohngebäude
- 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Scharik- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind:

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

nicht zulässig sind:

- 1. Gartenbaubetriebe
- 2. Tankstellen
- 3. Anlagen für Verwaltungen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-21 BauNVO)

Im Sondergebiet wird für den geplanten Einzelhandelsmarkt eine maximal zulässige Grundfläche von 2100 m² festgesetzt.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO folgendermaßen festgesetzt:

- Vorder- und Zwischengebäude (1.2. Gebäudehöhe); Grenzbebauung an mindestens einer Grundstücksfläche
- Hintergebäude (3. Gebäudehöhe); geschlossene Bauweise.

4. Flächen für Stellplätze, Zuwegung und Andienung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 22 i.V.m. § 12 Abs. 6, 14, u. 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Sondergebiet ist der Ein- und Ausfahrtbereich zu den Stellplätzen festzusetzen.

Innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 des Baugesetzbuches sind 9 Gemeinschaftsstellplätze zugunsten der zugeworbenen Wohnungen im SO zulässig. Diese Fläche ist in Rasenfugerpflaster auszubilden.

5. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 12 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Die Zufahrt zu den Anliegerstellplätzen der Wohnungen des Sondergebietes ist in Rasenfugerpflaster auszubilden.

6. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bereich der privaten Grünfläche F sind St. Vogelnischen (*Prunus avium*), Hochstamm 3 x v. mB, STU 18-20 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Die Unterpflanzung erfolgt mit bodendeckenden Rosen.

7. Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Flangebiet ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Wärmeerzeugung und Warmwasserbereitung nicht zulässig. Solche Brennstoffe dürfen nur dann verwendet werden, wenn vom Verursacher der Nachweise vorliegt, dass gegenüber der Verwendung zulässiger Brennstoffe keine Verschlechterung der Menge oder Zusammensetzung der Emissionen je erzeugter Wärmeenergie zu erwarten ist.

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die LKW-Anlieferungsrampe, der luftgekühlte Kondensator für die Kälteanlage sowie die Anlagen für die Wertstoff- und Abfallentsorgung sind einzuhäusen oder in das Gebäude zu integrieren.

Die LKW-Anlieferungsrampe, der luftgekühlte Kondensator für die Kälteanlage sowie die Anlagen für die Wertstoff- und Abfallentsorgung sind einzuhäusen oder in das Gebäude zu integrieren.

Entlang der Albert-Saur-Straße ist zwischen den Punkten A-B und C-D eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m über OK Gehweg zu errichten.

Die Verkehrsflächen sind – mit Ausnahme der Stellplätze – asphaltiert auszubilden.

Es sind nur schallgedämmte Einkaufswagen mit einem Schallemissionspegel von maximal 76 dB(A) zulässig.

Der Schallemissionspegel von Entwärmungslüftern darf maximal 60 dB(A) betragen.

Der Schallemissionspegel von luftgekühlten Kondensatoren der Kälteanlage darf maximal 66 dB(A) betragen.

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

Im Flangebiet sind Baumpflanzungen festgesetzt. Die Größenanforderung der zu pflanzenden Bäume muss dem Mindeststandard: dreimal veräzte Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm entsprechen.

Die festgesetzten Baumsorten können aufgrund von Leitungen, Einbauten, Zufahrten unter Beibehaltung der Gesamtanzahl geringfügig verschoben werden.

Im Sondergebiet ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubb Baum der gleichen Art zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Als Art wird die Platane (*Platanus acerifolia*) oder der Spitzahorn (*Acer platanoides*) festgesetzt.

Solfern die Anpflanzungen im Sondergebiet außerhalb größerer Grünflächen erfolgen, ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe von mindestens 6 m² je Baum anzulegen. Außerdem ist eine durchwurzeltbare beliftete und bewässerbare Vegetationsdecke von mind. 12 m² je Baum zu gewährleisten.

Die Außenwände der Lärmschutzwand sind dauerhaft mit Kletterpflanzen der Arten Efeu (*Hedera helix*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*, Vetch), Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*) und varietal Trompetenblume (*Campsis radicans*) zu begrünen. Je 5 m² Wandfläche ist mindestens eine Pflanze in einem Pflanzbeet von mindestens 1 m² zu pflanzen. Die Pflanzung muss direkte Verbindung zum Erdreich haben.

Die in der Plankarte/Flaster Straße festgesetzten Bäume sind als Schnurblume (*Sophora japonica*) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu pflegen.

Die Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 15° sind im Sondergebiet flächig edersiv zu begrünen. Fensteröffnungen in der Dachfläche sowie technische Dachaufbauten, Dachterrassen, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sind davon ausgenommen.

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

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

B. Nachrichtliche Übernahme

1. Denkmalschutz

Bei den mit „D“ gekennzeichneten Gebäuden handelt es sich um (selbständige) Kulturdenkmale bzw. Teile (einem Sachgesamtheiten vorhanden sind), die als Sachgesamtheiten gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg vom 25.05.1971 (jewe. in der derzeit gültigen Fassung) unter Denkmalschutz stehen.

Der genaue Umfang des Schutzbereiches des Denkmalschutzes für das jeweilige Einzelobjekt ergibt sich aus der Liste der Kulturdenkmale für den Stadtteil Handschuhsheim und kann bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eingesehen werden.

2. Genehmigungspflicht

Betriebsänderungen des Erscheinungsbildes, Zerstörungen, oder Entfernungen aus der Umgebung der im Bebauungsplan mit „D“ nachrichtlich gekennzeichneten Kulturdenkmale bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Ob und in welchem Umfang eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist, entscheiden die Denkmalschutzbehörden, nach Vorlage der zur Beurteilung des Sachverhaltes erforderlichen Unterlagen, nach pflichtgemäßem Ermessen.

3. Schlussbestimmungen

Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DschG) wird hingewiesen.

2. Bodenfunde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archaische Fundstellen angeschnitten werden oder Einzelzunde auftreten (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Archäologie, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Amalienstr. 36, 76133 Karlsruhe bzw. Abteilung Archäologie des Mittelalters, Dumschneider Straße 55 in 76185 Karlsruhe, Telefon 071-9185400 oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (§ 20 DSchG).

Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Fundmeldung in unverändertem Zustand zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Bestimmungen in § 20 DSchG wird verwiesen.

3. Wasserschutzgebiet

Das Gebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet – Wasserversorgungsverband Neckargruppe – Edingen-Neckarhausen, Stadtwerke Heidelberg – Rauschen, Schutzzone IIIb.

C. Hinweise

1. Bodenbelastungen
Folgende Grundstücke sind im Bodenkataster der Stadt Heidelberg geführt:
Flst. Nr. 40151
Teilfläche Flst. Nr. 40148.

2. Geotechnik/Baugrund

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenmechanik, zur Gründung, zu den Grundwasserständen u. dgl.) wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. Bestehende Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden alle bestehenden Bebauungspläne und Vorschriften des Räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.

E. Anlagen

1. Die Aufteilung des Einzelhandelsortiments

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
- Bastei, Geschenkartikel	- Bade-, Sanitärerzeugnisse und -
- Bekleidung aller Art	- Bauelemente, Baustoffe
- Beschläge, Eisenwaren	- Beleuchtungskörper
- Blumen	- Beleuchtungsgeräte
- Bücher, Zeitschriften	- Bode- und Zubehör
- Computer	- Campingartikel
- Elektroartikel	- Farben, Lacke
- Foto, Video	- Fliesen
- Gardinen und Zubehör	- Gartenbedarf
- Glas, Porzellan, Keramik	- Gartenbauwerkzeuge, -geräte
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe	- (Elektro-) Installationsmaterial
- Holz- und Stahlwaren	- Kleider, Ktz und Zubehör
- Hausrat, Küchengeräte	- Kosmetik
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	- Möbel
- Lederwaren	- Pflanzen
- Musikalien	- Rolläden, Markisen
- Nahrung- und Genussmittel	- Werkzeuge
- Optik und Akustik	
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	
- Pharmazeutika	
- Reformwaren	
- Schuhe und Zubehör	
- Spielwaren	
- Sportartikel, Sportgeräte	
- Uhren, Schmuck	
- Unterhaltungselektronik, Tonträger	
- Waffen, Jagdbedarf	
- Zoartikel	



Übersichtsplan M. 1:10000

BEBAUUNGSPLAN

Kirchheim Nr. 61.32.07.34.00
Bebauung Spinne/Ecke Heuauer Weg mit integriertem Einzelhandelsmarkt

Entwurf Plan vom 23. Mai 2007

Erster Bürgermeister Oberbürgermeister 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 Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), 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 12 des Gesetzes vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

