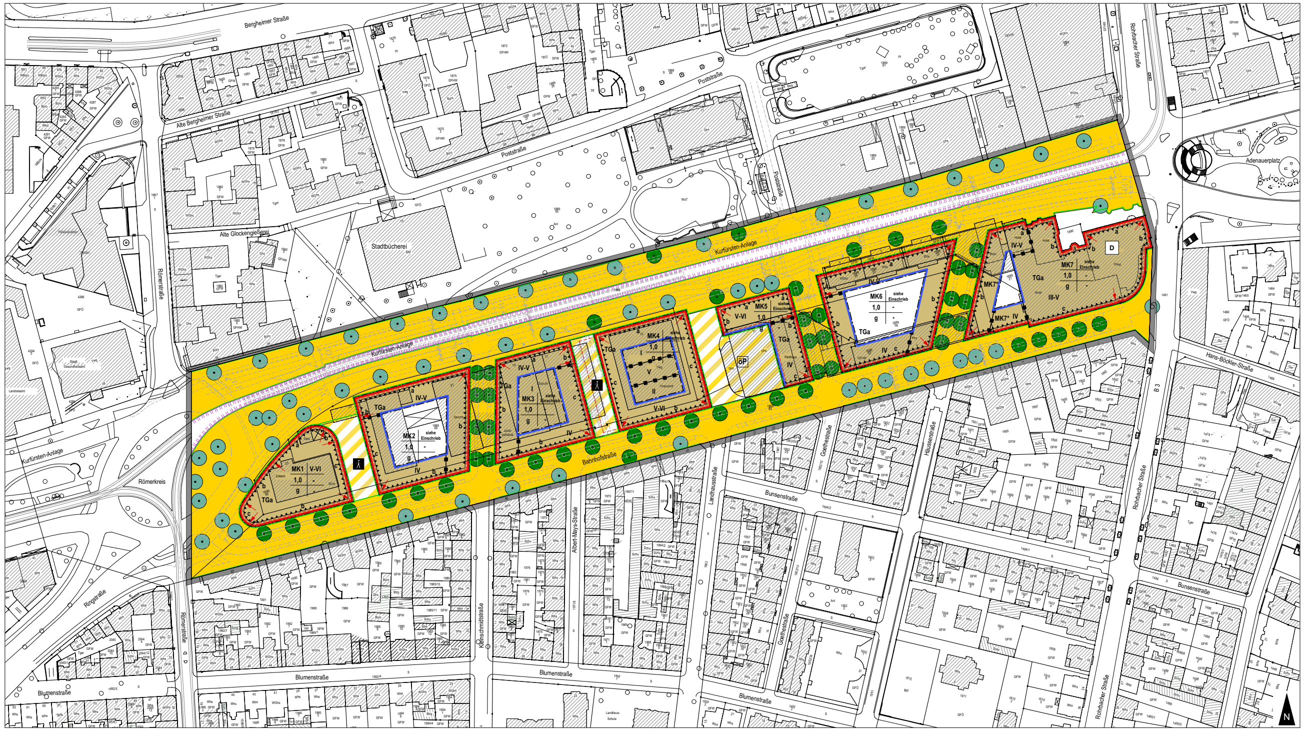
Anlage 4 zur Drucksache 0353/2008/BV

Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften

Weststadt
Kurfürsten-Anlage



A. Bebauungsplan Kurfürsten-Anlage

I. Planzeichenerklärung

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

MK	Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

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

1,0	Grundflächenzahl (§§ 16 und 17 BauNVO)
V	Zahl der Vollgeschosse (als Beispiel) (§ 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

g	geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
—	Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
—	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge

╫	Straßenbahnen

5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

🟨	Straßenverkehrsflächen (**Anmerkung:** Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist eine nachrichtliche Darstellung und keine Festsetzung)
—	Straßenbegrenzungslinie (**Anmerkung:** Die Straßenbegrenzungslinie ist lagegenau mit den Baugrenzen / Baulinien, ist jedoch zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnung versetzt dargestellt.)
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
öP	öffentlicher Platz
🚶	Fußgängerbereich

6. Pflanzgebote und -bindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

●	Anpflanzen von Bäumen (**Anmerkung:** Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Baumstandorte können im Rahmen der Ausführungsplanung für die öffentlichen Verkehrsflächen verschoben werden)
⊙	Erhalt von Bäumen

7. Sonstige Festsetzungen

LPB III LPB IV	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG und Abgrenzung verschiedener Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109
■-■-■	Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets

8. Sonstige Planzeichen

TGa	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen (Tiefgaragen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB) (**Anmerkung:** Die Umgrenzungslinie der TGA-Flächen ist lagegenau mit den Baugrenzen / Baulinien, wurde jedoch zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnung versetzt dargestellt.)
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	

II. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

III. Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und 7 BauNVO)

1.1 In den Kerngebieten 1 - 7 (MK1 - MK7) sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

1.2 In den Kerngebieten 1 - 7 (MK1 - MK7) sind sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO ab dem zweiten Obergeschoß allgemein zulässig.

1.3 In den Kerngebieten 2, 3, 6 und 7* (MK 2, 3, 6 und 7*) ist ein Wohnflächenanteil von 50 % nachzuweisen. Der Anteil der nachzuweisenden Wohnflächen bezieht sich auf die in den Obergeschossen der Kerngebieten 2, 3, 6 und 7* zulässige Bruttogeschossfläche.

1.4 Unzulässig sind innerhalb der Kerngebiet 1 - 7 (MK1 - MK7) Tankstellen, auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Vergnügungsstätten sowie Prostitutionsbetriebe und Räume in denen der Prostitution nachgegangen wird.

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

In den Kerngebieten 1 - 7 (MK 1 - MK 7) können die in den straßenabgewandten Bereichen festgesetzten Baugrenzen um bis zu 4,0 m bis zu einer maximalen Gebäudetiefe von 18,0 m überschritten werden.

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

3.1 In den Kerngebiete 1 - 7 (MK1- MK7) sind 80 % aller Dachflächen extensiv zu begrünen. Hierbei muss die Substratschicht eine Höhe von mindestens 8 cm aufweisen.

3.2 Sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie vorgesehen, kann ausnahmsweise der Anteil der extensiv zu begrünenden Dachflächen auf mindestens 50 % aller Dachflächen reduziert werden.

4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

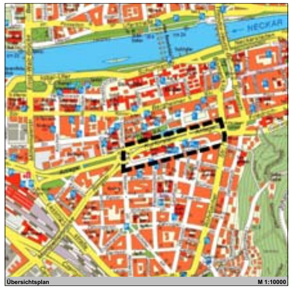
4.1 Zum Schutz vor Schallimmissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau an den gekennzeichneten Gebäudefassaden erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren kann beim Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten Lärmpegelbereich abgewichen werden. Das erforderliche resultierende bewertete Schalldämmmaß beträgt:

	zeichnerische Festsetzung	für Aufenthaltsräume in Whg u. ä.	für Büroräume u. ä.
LBP III	c	erf. Rw, res. min. 35 db	erf. Rw, res. min. 30 db
LBP IV	b	erf. Rw, res. min. 40 db	erf. Rw, res. min. 35 db
LBP V	a	erf. Rw, res. min. 45 db	erf. Rw, res. min. 40 db

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO)

1. Gestaltung der Dächer
Innerhalb der Kerngebiete 1 - 7 (MK1 - MK7) sind flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° zulässig.

2. Lage der Außenantennen
Satellitenantennen und sonstige Außenantennen sind an den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudefassaden unzulässig.



Übersichtsplan **M 1:10000**

B E B A U U N G S P L A N
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

M 1:1000

Nr. B-Plan:
61.32.04.30.00

Plan vom:
15. September 2008

Erster Bürgermeister **Oberbürgermeister** **Stadtplanungsamt**

Präambel
Auf Grund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006, S. 3316), in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252), und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.07.2000 (GBl. S. 582; ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.12.2006 (GBl. S. 20), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der/n örtlichen Bauvorschrift(en) als Satzung beschlossen.

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
(Stand ___.___.200_)

Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am 18.11.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

OB-Referat

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 24.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Stadtplanungsamt

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Nach Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 24.10.2007 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 24.10.2007 bis 14.11.2007 durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am 31.10.2007 statt.

Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat hat am 29.04.2008 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.03.2008 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

OB-Referat

Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung mit Umweltbericht sowie vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 74 LBO nach ortsüblicher Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 07.05.2008 in der Zeit vom 19.05.2008 bis 20.06.2008 öffentlich ausgelegen.

Stadtplanungsamt

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am ___.___.200_ den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 74 LBO und § 4 GemO als Satzung und die Begründung beschlossen.

Oberbürgermeister

Anzeige / Genehmigung

Ausgefertigt:
Heidelberg, den ___.___.200_

Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurde im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am ___.___.200_ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit am ___.___.200_ in Kraft getreten.

Oberbürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs
Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 2 BauGB oder Mängel nach § 214 Abs. 3 BauGB gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht worden.
Heidelberg, den ___.___.200_

Stadtplanungsamt

Stadt Heidelberg | Stadtplanungsamt