Bebauungsplan — Kirchheim

Ausbau der Hardtstraße zwischen der Straße Im Franzosengewann und dem S-Bahnhof Kirchheim

Regelquerschnitt

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl I S. 3316)

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

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)

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

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

Planzeichenerklärung

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

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

0,5 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 17BauNVO)

1,0 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 17 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

OK — Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)

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

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt)

5. Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

zu erhaltende Bäume, Sträucher, sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

anzupflanzende Bäume, Sträucher, sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

ST — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Abs 6 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 2 DSchG)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 2 DSchG)

Hinweise

Nutzungsschablone

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

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

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

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

1.1. Mischgebiet (MI)
(§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Als allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO werden festgesetzt:

- Wohngebäude (Nr.1),
- Geschäfts- und Bürogebäude (Nr. 2),
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 3),
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr.4),
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr.5)

nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

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

Als Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen wird als Mittelwert des vorhandenen Geländes eine Höhe von 107,20 m festgesetzt.

Die Oberkante bauliche Anlagen wird als die Höhe vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut definiert. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch technische Dachaufbauten und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,5 m ist zulässig, sofern die Aufbauten von der Außenwand zurückspringen und die Gesamtfläche der Aufbauten weniger als 10 % der Grundfläche beträgt. Solaranlagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

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

Im Mischgebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in der Planzeichnung als Fläche für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf der in der Planzeichnung als Fläche für Stellplätze festgesetzten Fläche zulässig.

4. Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Gehrecht belasteten Flächen werden zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

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

Die im Plangebiet festgesetzten Bäume sind als Linden (Tilia intermedia 'Pallida') oder Eschen (Fraxinus excelsior) zu pflanzen. Die Größensortierung der in den Straßenräumen zu pflanzenden Bäume muss dem Mindest-Standard: dreimal verpflanzt, Stammumfang (20-25 cm) entsprechen. Ein Wechsel der Baumart innerhalb der Baumreihe ist nicht zulässig. Die festgesetzten Baumstandorte können aufgrund von Leitungen, Einbauten, Zufahrten unter Beibehaltung der Gesamtanzahl geringfügig verschoben werden.

Die im Plan mit einer Bindung zur Erhaltung gekennzeichneten stadtgestalterisch wertvollen Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

B Hinweise

1. Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen
Die geplante Baumaßnahme tangieren eine 20 KV-Starkstromleitung und ein Fernmeldekabel der Stadtwerke. Beide Kabel verlaufen nördlich der Albert-Fritz-Straße über die Gleise zum Gewerbebetrieb der Firma Case. Im 2. Bauabschnitt sind im Bereich der vorhandenen Versorgungsleitungen Leitungsrechte (Leitungsschutzstreifen) einzutragen. Für die Stromversorgung des Plangebiets wird eine Netztransformatorenstation mit einer Grundfläche von 6 x 10 Meter benötigt. Der Standort ist im 2. Bauabschnitt vorgesehen.
Die exakte Lage der Versorgungsleitungen ist nicht bekannt. Daher muss vor Aufnahme von Bauarbeiten durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen wie beispielsweise Suchschlitze, die tatsächliche Lage der Leitungen festgestellt werden.
Des Weiteren verlaufen zwischen Albert-Fritz-Straße und Bogenstraße eine Gasversorgungsleitung und eine Wasserversorgungsleitung relativ mittig durch die bestehenden Lagerhalle, die derzeit von der Firma Rosmanith Fensterbau genutzt wird. Auch hier ist die exakte Lage zum Zeitpunkt der Aufgrabung durch Suchschlitze festzulegen.

2. Hinweise aus bahnbetrieblicher Sicht
Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.
Durch das elektromagnetische Feld der Oberleitungen können unter Umständen Störungen in elektrischen Geräten (TV, Computer o.ä.) verursacht werden.
Die Sicht auf Eisenbahn-Signale darf nicht beeinträchtigt werden.

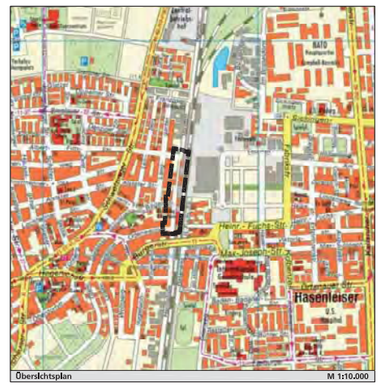
Im Grenzbereich stehen Oberleitungsmasten. Um die Masten ist eine Fläche von 1,50 m für Instandhaltungs- und Entstörungsarbeiten freizuhalten.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen sind.

Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.
Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.
Des weiteren wird darauf verwiesen, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern jederzeit ein Abstand von 2,50 m eingehalten werden muss.

Einfriedigungen zur Bahnseite hin müssen auf dem Gelände des Antragstellers errichtet werden. Türöffnungen in der Einäunung sind nicht gestattet.
Der Bauherr muss das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen derart einfrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird.
Die Einfriedung ist von dem Bauherrn und seinen Rechtsnachfolgern auf seine Kosten laufend Instandzusetzen und ggf. zu erneuern.

3. Bestehende Bebauungspläne
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne und Vorschriften des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.



B E B A U U N G S P L A N

Nr. 84/arc:

Kirchheim **61.32.07.27.00**

Ausbau der Hardstraße zwischen der Straße Im Franzosengewann und dem S-Bahnhof Kirchheim (1.Bauabschnitt)

Satzungsbeschluß — Plan vom 30. Januar 2009

Erster Bürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.IS. 2412), 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 § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.07.2000 (GBl. S.581; ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch das 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.

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

Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am 25.04.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs.1 (BauGB) beschlossen.

OB-Referat

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 03.06.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Stadtplanungsamt

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Nach Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 25.02.2004 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Informationsveranstaltung am 09.03.2004 durchgeführt.

Stadtplanungsamt

erneute Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Nach Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 28.12.2005 wurde die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Informationsveranstaltung am 10.01.2006 durchgeführt.

Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat hat am 16.02.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Januar 2006 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

OB-Referat

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) vom 22.02.2006 in der Zeit vom 01.03.2006 bis 03.04.2006 öffentlich ausgelegen.

Stadtplanungsamt

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am __.__.200_ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB 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, wurden im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am __.__.200_ ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit am __.__.200_ in Kraft getreten.

Oberbürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von 1 Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes 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

Stadt Heidelberg

Anlage 3 zur Drucksache 0070/2009/BV