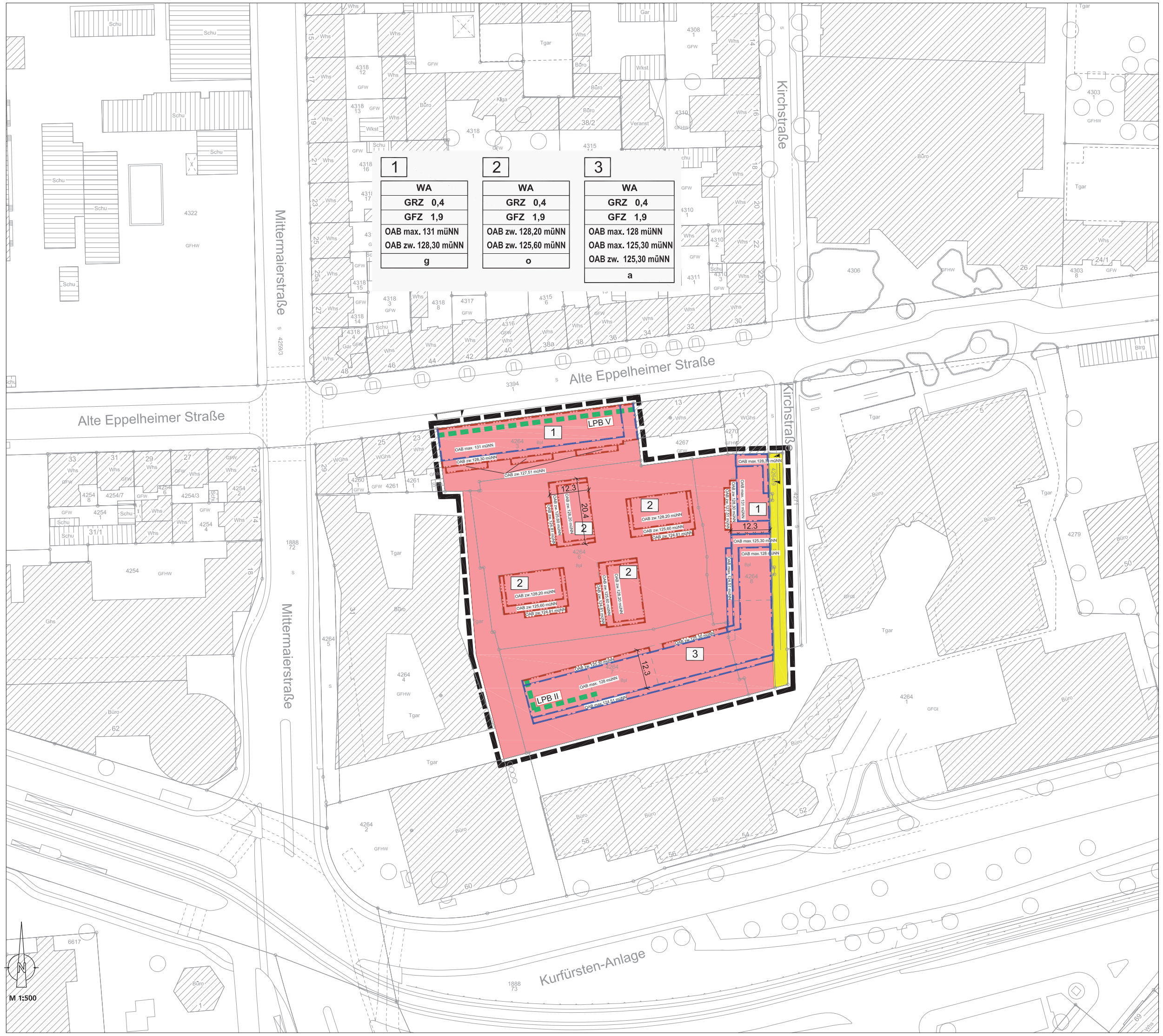
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Bergheim
Urbanes Wohnen im Bereich Alte Eppelheimer Straße / Kirchstraße



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)

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

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.07.2000 (GBl. S.581, ber. S.698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Zeichen	Bedeutung
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 Planeintrag als Höchstmaß (max.) und zwingend (zw.)
o/g/a	**Bauweise offen/geschlossen/abweichend** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nach Planeintrag
	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 Einschrieb) nach DIN 4109
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhen und Bauweisen § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

NUTZUNGSSCHABLONE

Schablone	Bedeutung
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

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom 10.03./15.05.2007 und dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan vom 30.11.2006 verpflichtet hat.

Gemäß Ergänzung zum Durchführungsvertrag vom 17.12./28.12.2009 sind auch freiberufliche Nutzungen entsprechend § 13 BauNVO, z.B. für Heilberufe, Architekten, Rechtsanwälte, zulässig, soweit diese insgesamt 5 % der im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 30.11.2006 bestimmten Gesamtfläche nicht überschreiten.

Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl beträgt **max. 0,4**
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), Stellplätzen und Zufahrtsflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl beträgt **max. 1,9**

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe ist durch Planeintrag 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 Bestandgebäude Kirchstraße: Staffelgeschoss **OAB max. 131 m** ü.NN (ca. 19,5 m über Gehweghinterkante Alte Eppelheimer Straße), Regelgeschoss (OK massive Brüstung) **OAB max. bzw. OAB zw. 128,30 m** ü.NN, OK Balkon **OAB zw. 127,51** üNN,
- innerer Planbereich: Staffelgeschoss **OAB zw. 128,20** m ü.NN, Regelgeschoss (OK massive Brüstung) **OAB zw. 125,60 m** ü.NN, OK Balkon **OAB zw. 124,81** üNN,
- Bereich restliche Kirchstraße: Staffelgeschoss **OAB max. 128,0 m** ü.NN (ca. 16,5 m über Gehweghinterkante Kirchstraße), Regelgeschoss (OK massive Brüstung) **OAB max. bzw. OAB zw. 125,30 m** ü.NN, OK Balkon **OAB max. 124,51** üNN.

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 zurückspringen und die Gesamtfläche der Aufbauten weniger als 10 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers beträgt.

3. 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 Grenze): **abweichende Bauweise**; die Gebäude sind im Bereich der Kirchstraße ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planeintrag von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
(9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Abweichend von den in § 5 Absatz 7 LBO vorgeschriebenen Maßen der Abstandsflächen wird eine Verringerung der Abstandsflächentiefen vorgeschrieben. Die erforderlichen Abstandsflächen ergeben sich aus den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Baulinien und zwingenden Höhenfestsetzungen der Baukörper.

5. 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 Planeintrag festgesetzten Zufahrtsbereiche an die Alte Eppelheimer Straße und die Kirchstraße zulässig.

7. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen 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 Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R'w,res in dB)nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8 *	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	30 [dB]	30 [dB]
V	45 [dB]	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 Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Bei Schlafräumen an den Fassaden, die über dem Lärmpegelbereich I liegen, sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige Belüftungsanlagen vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass von den Fenstern einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen die schalltechnischen Anforderungen zu erbringen sind. Dies gilt auch für Fenster mit Rollladenkästen. Die schallgedämmten 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 und LPB II an der West- und Südfassade des Gebäudes an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze; vgl. Planeintrag). Bei allen anderen Fassaden gilt der Lärmpegelbereich I. Hier sind keine Festsetzungen erforderlich. Soweit per Einzelnachweis nachgewiesen wird, dass aufgrund der unterschiedlichen Geschosslagen, Gebäudeseiten, Fensteranteile 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. Weiteres regelt der Freiflächenplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

Übersichtsplan M 1 : 10.000

Nr. B-Plan: **61.32.03.28.00**

V O R H A B E N B E Z O G E N E R
B E B A U U N G S P L A N

Bergheim
Urbanes Wohnen im Bereich Alte Eppelheimer Straße / Kirchstraße

Satzung — **Plan vom 12. Januar 2010**

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

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 Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617), 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 Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 185), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungenund dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 30.11.2006 als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insgesamt 6 Plänen.

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom 21.09.2007)

Vermessungsamt

Einleitungsbeschluss
Der Gemeinderat hat gemäß § 12 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) die Einleitung des Bebauungsplanverfahren am 10.11.2005 beschlossen.

OB-Referat

Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 18.01.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Stadtplanungsamt

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) vom 12.07.2006 in der Zeit vom 12.07.2006 bis 11.08.2006 durchgeführt.
Zusätzlich wurde am 27.07.2006 eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt.

Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat hat am 01.03.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.11.2006 und gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) dem Erlass der örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

OB-Referat

Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und Begründung hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 74 LBO nach ortsüblicher Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) vom 07.03.2007 in der Zeit vom 19.03.2007 bis 23.04.2007 öffentlich ausgelegen.

Stadtplanungsamt

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung am __.__.200_ als Satzung 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 .... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit am __.__.2010 in Kraft getreten.

Stadtplanungsamt

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Absatz 1 S.1 Nr. 1 bis 3 und Absatz 2 BauGB gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht worden.

Heidelberg, den __.__.200_

Stadtplanungsamt

Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Absatz 3 BauGB gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht worden.

Heidelberg, den __.__.200_

Stadtplanungsamt

Stadt Heidelberg