



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

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509)

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.11.2010 zur Reform des öffentlichen Dienstrechts (GBl. S. 793, 962)

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.12.2006 (GBl. S. 16)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06.12.1983 (GBl. S. 707), zuletzt geändert durch Art. 10 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252, 253)

Planzeichenerklärung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Zulässig sind: (s. Textteil)
- medizinische Zwecke / Rehaklinik
- Büro / Labor
- Verlag
- Bildung / Schulung
- Archiv / Lageräume
- Kantine
- Parkplätze

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

0.6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
1.3 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
VI Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

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

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

FD Flachdach
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschriften

2. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschriften

C. Hinweise

Erläuterung der Nutzungsschablone

siehe Textteil	VI	Baugeteil	Zahl der Vollgeschosse
0.6	1.3	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
a	FD	Bauweise	Dachform

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- A1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Nutzungen zulässig:
- medizinische Zwecke / Rehaklinik
- sportliche Einrichtungen für Rehabilitations- / Gesundheits- / Fitness- / Sporttraining
- Büro / Labor
- Verlag
- Bildung / Schulung
- Archiv / Lageräume
- Kantine
- Parkplätze
- A2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19-21 BauNVO)
Entsprechend Planenschieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:
- Obergrenze der Grundflächenzahl
- Obergrenze der Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- A2.1 Grundflächenzahl:**
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 mit Garagen, Stellplätzen, Tiefgaragen sowie mit ihren Zufahrten und mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- A2.2 Höhe der baulichen Anlagen:**
Als Höhe der baulichen Anlagen sind die in den Vorhaben- und Erschließungsplänen 11-15 entgegengesetzten Gebäudehöhen einzuhalten.
- A3 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Entsprechend Planenschieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:
a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung
- A4 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.
Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind davon ausgenommen, sie können im gesamten Geltungsbereich zugelassen werden.
- A5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planertrag mit Leitungsrechten zu belasten.
LR: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Heidelberg und der Versorgungsträger.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 LBO)

- B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen: Dach- und Fassadengestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Dach- und Fassadengestaltung muss den Vorhaben- und Erschließungsplänen 11-15 entsprechen.
- B2 Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3 m nicht überschreiten.
Die Fläche der Werbeanlagen darf einzeln max. 10 m² betragen. Die Gesamtfäche der Werbeanlagen je Fassade darf 20 m² nicht überschreiten.
Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).
- B3 Anforderungen an die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Einfriedungen sind nur entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze als lebende Einfriedungen oder als blockflächige Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

C Hinweise

- C1 Bodenkennlinie**
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt archaische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich den Denkmalschutzbehörden Baden-Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörden mit einer Verklärung der Frist einverstanden sind (§ 20 DSchG).
- C2 Bodenschutz** (§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.
Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.
Bodenerosionen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.
(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)
- C3 Geotechnik**
Im Plangebiet bilden junge Talablagerungen, örtlich auch Auffüllungen, unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Diese Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein.
Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen keine konkreten Daten vor.
Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenmechanik, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.) wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- C4 Grundwasser**
Auf die Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.
- C5 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen** (§ 128 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
Die Stadt ist gem. § 128 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsanlagen und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.
- C6 Bahnanlagen**
Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es aus dem Bahnbetrieb zu Immissionen kommen. Hierzu gehören Betriebslärm, Erschütterungen und Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Weststadt Belfortstraße 2
61.32.04.32.00

Entwurf: [Name] Plan vom 21.09.2011

Erster Bürgermeister: [Name] Oberbürgermeister: [Name] 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 Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581; ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes zur Reform des öffentlichen Dienstrechts vom 09.11.2010 (GBl. S. 793, 962), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, dem nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom .../2011, und diese örtliche / -n Bauvorschrift / -en als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus ... Plänen insgesamt.

Einleitungsbeschluss Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom .../2011.) Der Gemeinderat hat am 02.12.2010 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Gemeinderat hat am 02.12.2010 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Nach Bekanntmachung am 06.07.2011 im "stadtblatt" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 13a BauGB in der Zeit vom 06.07.2011 bis 03.08.2011 durchgeführt.	Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am .../2011 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschrift / -en, des Vorhaben- und Erschließungsplans, die Begründung mit Umweltbericht sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am .../2011, im "stadtblatt" in der Zeit vom .../2011 bis .../2011, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat am .../2011, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en als Satzung sowie die Begründung gemäß §§ 1 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen.	Anzeige / Genehmigung Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en eingesehen werden können, wurden am .../2011, im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en sind damit am .../2011, in Kraft getreten. Ausgefertigt: Heidelberg, den .../2011.	Inkrafttreten Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en eingesehen werden können, wurden am .../2011, im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en sind damit am .../2011, in Kraft getreten.	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs 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 wurden innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift / -en gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister