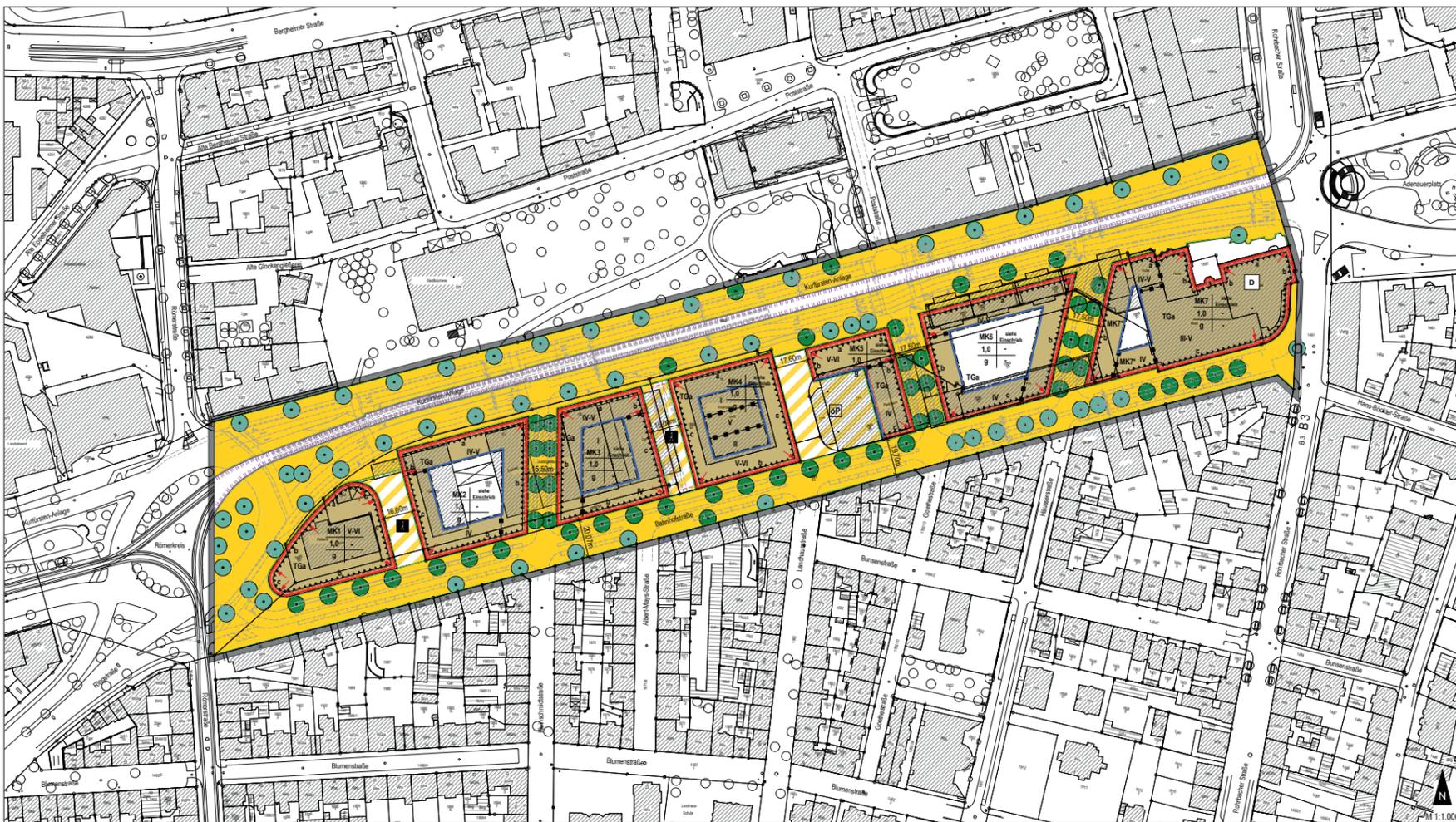


Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Weststadt Kurfürsten-Anlage



A. Bebauungsplan Kurfürsten-Anlage I. Planzeichenerklärung

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

MK Kerngebiet
(§ 7 BauNBV)

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

1,0 Grundflächenzahl
(§§ 16 und 17 BauNBV)

V Zahl der Vollgeschosse (als Beispiel)
(§ 16 BauNBV)

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

g geschlossene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNBV)

g Baulinie
(§ 21 Abs. 2 BauNBV)

g Baugrenze
(§ 21 Abs. 3 BauNBV)

4. Flächen für die örtlichen Hauptverkehrswege

ST Straßenbahnen

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

ST Straßenverkehrsflächen
Anmerkung: Die Anhebung der Straßenverkehrsfläche ist eine technische Darstellung und keine Festlegung.

ST Straßenverkehrsflächen
Anmerkung: Die Straßenverkehrsfläche ist gegenüber den Baugrenzen / Baulinien, ist jedoch zu bevorzugen (Anhebung der Planzeichnung verweist dargestellt).

ST Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

OP öffentlicher Platz

FG Fußgängerbereich

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

AP Anpflanzung von Bäumen
Anmerkung: Die Anhebung der öffentlichen Verkehrsflächen begründeten Baumbestände können in Rahmen der Aufstufung für die öffentlichen Verkehrsflächen verschoben werden.

EB Erhalt von Bäumen

7. Sonstige Festsetzungen

LP Verkehrsflächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG und Abgrenzung verschiedener Lärmgebiete (LPI) gem. DIN 4109

LP Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets

8. Sonstige Planzeichen

TGA Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsplatzanlagen (Teilgaragen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB) Anmerkung: Die Umgrenzung ist nur dann anzuwenden, wenn die Baugrenzen / Baulinien, nicht jedoch der Bereich (Anhebung der Planzeichnung verweist dargestellt).

G Grenze des baulichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

Nutzungsstadien

Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

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. 4 und 7 BauNBV)

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

- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgelände, Einzelhandelsbetriebe, Schenke- und Speisewirtschaften, Betriebe des Betriebszweigs Gewerbebetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufwache- und Bewachungspersonen sowie für Betriebsrat und Betriebskassen

1.2 In den Kerngebieten 1 - 7 (MK1 - MK7) sind sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Ziff. 7 BauNBV als dem zweiten Obergeschoss 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 Kerngebiete 2, 3, 6 und 7 zulässige Bruttogeschossfläche.

1.4 Inzulässig sind innerhalb der Kerngebiete 1 - 7 (MK1 - MK7) Terrassen, auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Vergrößerungen sowie Probestellenbetriebe und Räume in denen der Probestellung nachgegangen wird.

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

In den Kerngebieten 1 - 7 (MK1 - MK7) können die in den städtebaulichen Bereichen festgesetzten Baugrenzen um bis zu 4,0 m bis zu einer maximalen Gebäuhöhe von 15,0 m überschritten werden.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 9 Nr. 29 BauGB)

3.1 In den Kerngebieten 1 - 7 (MK1 - MK7) sind 50 % aller Dachflächen externer 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 externer 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)

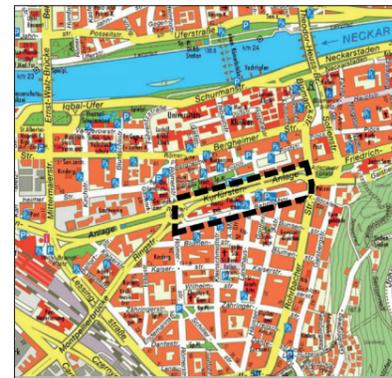
4.1 Zum Schutz vor Schallemissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau an den getrennten Gebäudeseiten erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren kann beim Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschemission einer Gebäudeseite vom festgelegten Lärmpegelbereich abgesehen werden. Das erforderliche resultierende bewertete Schallemissionsmaß beträgt:

technische Festsetzung

für Außenräume in WfG u. a.

für Büroräume u. a.

für Aufenthaltsräume in WfG u. a.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN Weststadt Kurfürsten-Anlage

Nr. B-Plan 04.30.00

gez. Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

gez. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

gez. A. Friedrich
Stadtplanungsamt

Prinzipal
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 Planungsverfahren für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2008 (BGBl. I 2008, S. 3116), in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1999 (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 Neukodifizierung vom 27.07.2000 (GBl. S. 582) bzw. GemO S. 695), 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 dem örtlichen Bauvorschriften) als Satzung beschlossen.

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand 20.10.2008)	Aufstellungsbeschluss Der Gemeinderat hat am 18.11.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.	Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 24.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht.	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.	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.	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 10.05.2008 bis 20.05.2008 öffentlich ausliegen.	Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat am 17.10.2008 den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 74 LBO und § 4 GemO als Satzung und die Begründung beschlossen.	Anzeige Ausgefertigt: Heidelberg, den 04.11.2008	Inkrafttreten Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweise, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurde im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 05.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 05.11.2008 in Kraft getreten.	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 _____ 20__.
Vermessungsamt gez. Jelinek	OB-Referat gez. J. Kuch	Stadtplanungsamt gez. S. Rees	Stadtplanungsamt gez. S. Rees	OB-Referat gez. J. Kuch	Stadtplanungsamt gez. S. Rees	Oberbürgermeister gez. Dr. Eckart Würzner	Oberbürgermeister gez. Dr. Eckart Würzner	Oberbürgermeister gez. Dr. Eckart Würzner	Stadtplanungsamt

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

1. Gestaltung der Dächer

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

2. Lage der Außenantennen

Satellitenantennen und sonstige Außenantennen sind an den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten unzulässig.