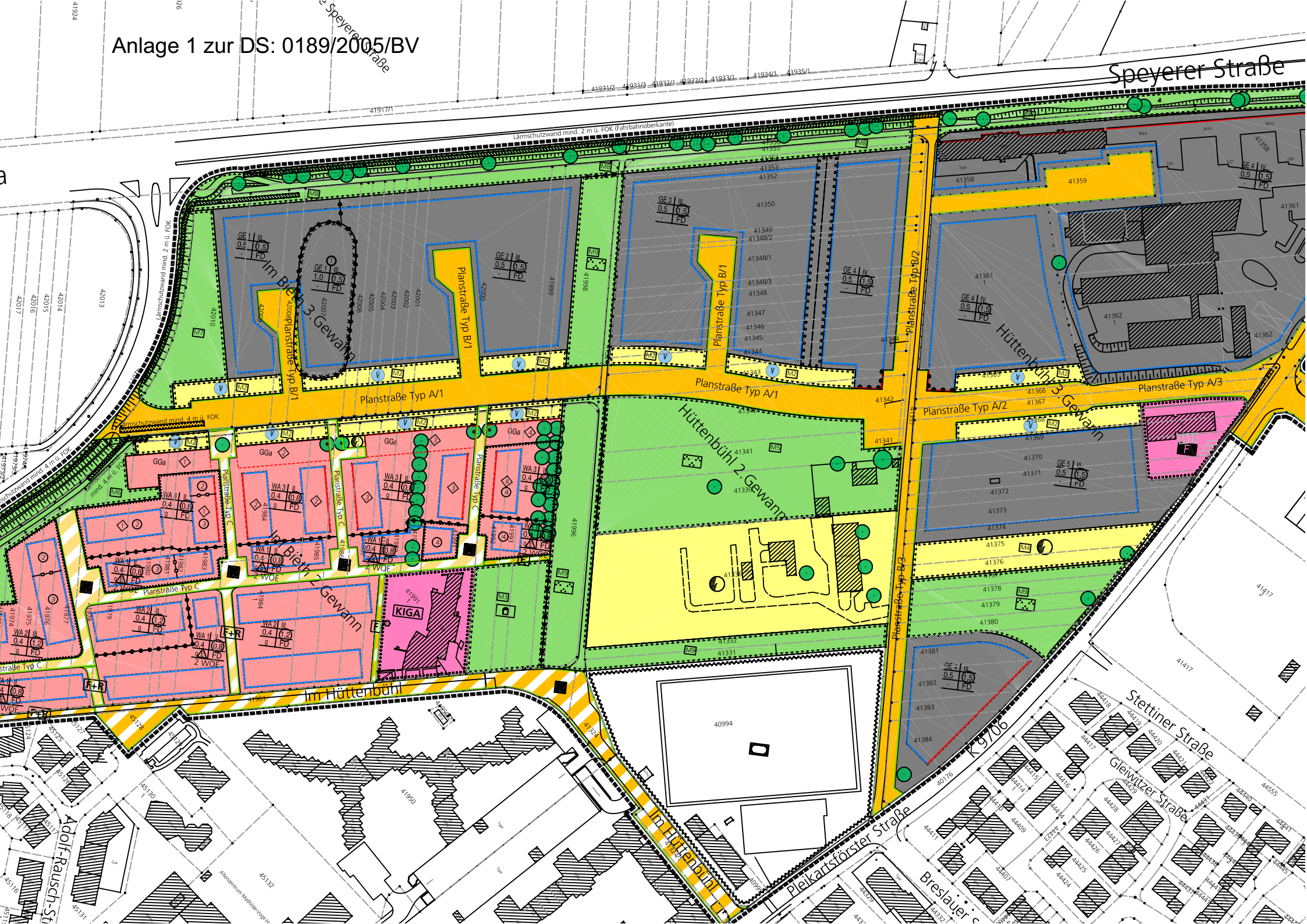
Anlage 1 zur DS: 0189/2005/BV



Bebauungsplan „Kirchheim Im Bieth" und
Örtliche Bauvorschriften „Kirchheim Im Bieth"

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), 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 Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. S.884 und 895)

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

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S.581, ber. S.698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (§ 6 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 17BauNVO)

0,8 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 17 BauNVO)

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

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

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

E — nur Einzelhäuser zulässig

g — geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf

KIGA — Kindergarten

F — Feuerwehr

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Sportanlagen

5. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

F+R — Fuß- und Radweg

F — Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Elektrizität

V — Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagwasser

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Spielplatz

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

M2 — Maßnahme (siehe textliche Festsetzungen)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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

10. Sonstige Planzeichen

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

GGa — Gemeinschaftsgaragen

Zuordnung der Flächen zu den Grundstücken

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Nr. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO)

1 — Textliche Festsetzungen für einen bestimmten Bereich im Bebauungsplan

FD — Flachdach (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, bei der Böden erhebliche umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Begründung zum Bebauungsplan) (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Hinweise

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform /Dachneigung

WOE (Höchst zulässigeder Wohneinheiten in Wohngebäuden)

I. Bebauungsplan

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.1BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1. Gewerbegebet (GE)
(§ 8 BauNVO iV.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wie folgt gegliedert:

1.1.1 Teilbereich GE 1:
In den als GE 1 gegliederten Teil des Baugebiets sind nur folgende Arten von Nutzungen zulässig:
1. handwerksbetriebe,
2. Nohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

In den mit 1 gekennzeichneten Bereich ist die Versickerung von Niederschlagswasser unzulässig.

1.1.2 Teilbereich GE 2
In den als GE 2 gegliederten Teil des Baugebiets sind nur folgende Arten von Nutzungen zulässig:
1. handwerksbetriebe,
2. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ausgenommen Einzelhandelsbetriebe,
3. Lagerhäuser,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.3 Teilbereich GE 3
In den als GE 3 gegliederten Teil des Baugebiets sind nur folgende Arten von Nutzungen zulässig:
1. handwerksbetriebe,
2. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ausgenommen Einzelhandelsbetriebe,
3. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.4 Teilbeech GE 4
In den als GE 4 gegliederten Teil des Baugebiets sind nur folgende Arten von Nutzungen zulässig:
1. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Tankstellen,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumass untergeordnet sind.

1.1.5 Gewerbegebet GE 5
In dem als GE 5 gegliederten Teil des Baugebiets sind nur folgende Arten von Nutzungen zulässig:
1. Handwerksbetriebe,
2. nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe ausgenommen Einzelhandelsbetriebe,
3. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. §§ 16-20 BauNVO)
Die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen können anteilig der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (Abs.3) BauNVO den begünstigten Grundstücken hinzugerechnet werden. Die Begünstigten Grundstücke werden durch Zuordnung zu den Flächen für Gemeinschaftsgaragen bestimmt.

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)
In dem Gewerbegebet (GE 1-GE 5) sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Wohngebiet WA 1- WA 3 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in der Planzeichnung als Fläche für Gemeinschaftsgaragen festgesetzten Flächen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

5. Festsetzungen zur naturverträglichen der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. Nr. 20 BauGB)
Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Das auf Grundstücken von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf der festgesetzten Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden kann. Diese Flächen sind über die öffentliche Kanalisation zu entwässern.

Die für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzte Fläche ist vor Verdichtung zu schützen. Die Ablagerung von Materialien, Bodenaushub oder das Befahren ist auch während der Bauzeit nicht zulässig.

6. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr 15 BauGB)

6.1. Öffentliche Grünflächen
Im Plangebiet sind mehrere öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz" festgesetzt. Neben der überwiegenden Function als Ausgleichsflächen (Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind in unterschiedlichen Arteilen die Nutzung als Soiel- und Erholungsfläche zulässig sowie die untergeordnete Versickerung von Niederschlagswasser.

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

7.1. Maßnahmenfläche M 1
In der öffentlichen Grünfläche entlang der Speyerer Straße – nördlicher Teil sind die vorhandenen Straßenbäume und Grünbestände zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und durch Neupflanzungen von Hochstämmen der Pflanzliste 2 auf 1 Baum pro 8 m Straßenlänge zu ergänzen.

7.2. Maßnahmenfläche M 2
Die Sickerflächen und seitlichen Böschungen sind mit Magerrasen anzusäen und als Wiese zu Pflegen. Auf beiden Seiten der Mulden sind klein- bis mittelkronige Bäume der Pflanzliste 2 in Reihen mit einem Abstand von 6-10 m zu pflanzen.

7.3. Maßnahmenfläche M 3
Die vorhandenen Ostbäume sind zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen auf 1 hochstämmigen Obstbaum pro 100 qm gem. Pflanzliste 4. Ca. 50-60 % der Fläche ist als Wiese zu begrünen. Max. 40% können als Spielrasen oder befestigte Flächen ausgebildet werden.

7.4. Maßnahmenfläche M 4
Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Die Fläche ist als Wiese auszubilden und zu pflegen (2-schürige Mahd). Die Randzonen sind mit freiwachsenden Hecken mit gebietsheimischen Arten der Pflanzliste1 zu bepflanzen.

7.5. Maßnahmenfläche M 5
Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und zu pflegen und durch Obstbaumhochstämme der Pflanzliste 4 so zu ergänzen, dass pro ca. 100 qm ein Baum steht. 55-60% der Fläche ist als Wiese auszubilden und zu pflegen (2-schürige Mahd). Ca. 5-10% der Fläche ist mit freiwachsende Hecken aus gebietsheimischen Arten der Pflanzliste1 zu bepflanzen. Max. 20% der Fläche können als Spiel- und Liegewiese und 10% als befestigte Fläche ausgebildet werden.

7.6. Maßnahmenfläche M 6
Die vorhandenen Hecken auf der nördlichen Lärmschutzwallseite sind zu erhalten. Die erforderliche Lärmschutzwand ist aus Gabionen herzustellen. Die Flächen nördlich des Lärmschutzwalles sind als Obstwiesen (1 Hochstamm je 100 qm gem. Pflanzliste 4) herzustellen und nachhaltig zu pflegen (2-schürige Mahd). Zulässig ist eine Geh- und Radwegverbindung auf ca. 7% der Fläche.

7.7. Maßnahmenfläche M 7
Die Flächen sind als Obstwiesen (1 Hochstamm je 100 qm gem. Pflanzliste 4) herzustellen und nachhaltig zu pflegen (2-schürige Mahd). 5 – 10% der Fläche ist mit Hecken aus gebietsheimischen Gehölzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Zulässig ist eine Geh- und Radwegverbindung auf ca. 7% der Fläche.

7.8. Maßnahmenfläche M 8
Die vorhandenen Straßenbäume und Grünbestände sind zu erhalten und auf 1 Baum pro 8 m Straßenlänge zu ergänzen. Die Flächen südöstlich des vorhandenen Radweges sind als Obstwiese (1 Hochstamm je 10 ffm gem. Pflanzliste 4) herzustellen und nachhaltig zu pflegen (2-schürige Mahd).

7.9. Maßnahmenfläche M 9
Die Flächen sind als Obstwiesen (1 Hochstamm je 100 qm gem. Pflanzliste 4) herzustellen und nachhaltig zu pflegen (2-schürige Mahd). 5 – 10% der Fläche ist mit Hecken aus gebietsheimischen Gehölzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Zulässig ist eine Geh- unc Radwegverbindung auf max.15 % der Fläche.

7.10. Zuordnung der Flächen Maßnahmen
Die Flächen und Maßnahmen M1 – M9 nach 7.1 bis 7.9 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die externen Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Lanschaft werden zu 29% den Straßen- und Verkehrsflächen (interne Eschließung) und zu 71 % den Baugrundstücken im Plangebiet als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden aus dem Ökokonto zur Verfügung gestellt.

7.11. Dachbegrünung
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1-WA3) sind mindestens 50% der Dachflächen im Gewerbegebiet (Teilbereiche GE 1- GE 5) mindestens 80% extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung anzusäen. Die Substratdhöhe muss mindestens 10 cm betragen. Insofern der statische Nachweis erbracht wird, daß eine 10 cm hohe Substratschicht nicht möglich ist eine Reduzierung der Substratschicht auf 6 cm zulässig.

7.12. Befestigte Flächen
Insofern der Niederschlagswasserabfluss schadlos versickert werden kann, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit um mehr als 35 % mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenschluss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.

7.13 Beleuchtung
Zum Schutz von nachtaktiven, fliegenden Insekten sind für die Beleuchtung der Straßen- und Verkehrsflächen ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm zu verwenden. Es können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

8. Verwendungsverbot der Verwendung luftverunreinigender Stoffe
(§ 9 Abs.1 Nr.23 BauGB)
Im Plangebiet ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Wärmeerzeugung und Warmwasserbereitung nicht zulässig. Solche Brennstoffe dürfen nur dann verwendet werden, wenn vom Verursacher der Nachweis vorgelegt wird, daß gegenüber der Verwendung zulässiger Brennstoffe keine Verschlechterung der Menge oder Zusammensetzung der Emissionen je erzeugter Wärmeeinheit zu erwarten ist.

9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Verhinderung oder Minderung zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Entlang der Speyer Straße [illegible]
Plan entsprechend festgesetzten [illegible]
Fahrbahnoberkante (FOK) zu ermitteln.
Entlang des Cuzarings zwischen der Flurstücke [illegible] entsprechend festgesetzten [illegible]
Fahrbahnoberkante (FOK) zu ermitteln.

Zum Schutz vor Lärmimmissionen [illegible] die Gebäudegrundrisse so anzuordnen, dass die dem Lärm abgewandten Ausenseiten [illegible] vorgesehenen Räume der Lärmquelle abgewandt sind. Darüber hinaus sind zur Sicherung einer ausreichenden Wohn- und Nachtruhe bei [illegible] Außenwände und Dächern, die zur Lärmquelle [illegible] durchzuführen, die ein Schallpegelmaß von [illegible] erzielen.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind von dieser Festsetzung Ausnahmen zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass in den Aufenthaltsräumen ein Innenpegel von 30 dB(A) nachts und 40 dB(A) tags nicht überschritten wird.

Zum Schutz vor Lärmimmissionen, die von der B 535 – Cuzaring – ausgehen, sind bei den Neu-, Um- und Erweiterungsbauten der Wohngruppe [illegible] 1 oder 2 gekennzeichneten Wohngebäude so auszurichten, dass die dem Lärm abgewandten Ausseiten mit den Wohn- und Schlafräumen der Lärmquelle abgewandt sind. Darüber hinaus sind zur Sicherung einer ausreichenden Wohn- und Nachtruhe bei allen zulässigen Nutzungen an Fenstern, Aussenwände und Dächern, die zur Lärmquelle gerichtet sind, Schallschutzmaßnahmen durchzuführen, die ein Schallpegelmaß in den mit 2 gekennzeichneten Wohngebäuden von 35 dB(A) und mit 1 gekennzeichneten Wohngebäuden von 40 dB(A) erzielen.
Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind von dieser Festsetzung Ausnahmen zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass in den Aufenthaltsräumen ein Innenpegelpegel von 30 dB(A) nachts und 40 dB(A) tags nicht überschritten wird.

Zum Schutz vor Lärmimmissionen, die von der B 535 – Cuzaring – ausgehen, sind bei den Neu-, Um- und Erweiterungsbauten der Wohngruppe [illegible] 1 oder 2 gekennzeichneten Wohngebäude so auszurichten, dass die dem Lärm abgewandten Ausseiten mit den Wohn- und Schlafräumen der Lärmquelle abgewandt sind. Darüber hinaus sind zur Sicherung einer ausreichenden Wohn- und Nachtruhe bei allen zulässigen Nutzungen an Fenstern, Aussenwände und Dächern, die zur Lärmquelle gerichtet sind, Schallschutzmaßnahmen durchzuführen, die ein Schallpegelmaß in den mit 2 gekennzeichneten Wohngebäuden von 35 dB(A) und mit 1 gekennzeichneten Wohngebäuden von 40 dB(A) erzielen.
Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind von dieser Festsetzung Ausnahmen zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass in den Aufenthaltsräumen ein Innenpegelpegel von 30 dB(A) nachts und 40 dB(A) tags nicht überschritten wird.

Zum Schutz vor Lärmimmissionen, die von der Straßenbahnlinie der Stadtbahnlinie Heidelberg ausgehen, sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten der Wohngruppe der mit 4 gekennzeichneten Wohngebäude so auszurichten, dass die zum nächstlichen Aufenthalt von Personen vorgesehenen Räume der Lärmquelle abgewandt sind. Darüber hinaus sind zur Sicherung einer ausreichenden Wohn- und Nachtruhe bei allen zur Lärmquelle orientierten Fensterkonstruktionen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind von dieser Festsetzung Ausnahmen zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass in den Aufenthaltsräumen ein Innenpegelpegel von 35 dB(A) nachts und 40 dB(A) tags nicht überschritten wird.

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

10.1. Entlang der Haupterschließungsstraße Typ A beidseitig, entlang der Haupterschließungsstraße Typ B einseitig großkronige Laubbäume aus Arten der Pflanzliste 2 in einem Abstand in der Reihe von 10-15 m zu pflanzen und zu erhalten. Die Größensortierung der in den Straßenräumen zu pflanzenden Bäume muss dem Mindest-Standard dreimal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm entsprechen. Ein Wechsel der Baumart innerhalb einer Straße ist nicht zulässig.

10.2. Auf den nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks WA 1, WA 2 und WA 3 sind pro 150 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum als Hochstamm und 5 weitere Pflanzen aus Arten der Pflanzliste 1 zu pflanzen oder aus dem Bestand zu erhalten. Die Größensortierung der zu pflanzenden hochstämmigen Bäume muss dem Standard dreimal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

10.3. In GE 1-5 sind die nichtüberbauten Flächen des Baugrundstücks zu mind. 60% mit gebietsheimischen Gehölzen der Pflanzliste 1 und zu 40% mit Stauden, Wiese oder Rasen zu bepflanzen. Für jede angefangene 100 qm Pflanzfläche ist 1 großkroniger Baum als Hochstamm (Mindeststandard: dreimal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.

10.4. Geschlossene, ungegliederte Außenwandflächen ab 50 qm Fläche sind dauerhaft mir Kletterpflanzen aus Arten der Pflanzliste 3 zu begrünen. Dieses gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je 5 qm Wandfläche ist mindestens eine Pflanze in einem Pflanzbeet von mindestens 1 qm zu pflanzen. Die Planzung muss direkte Verbindung zum Erdreich haben. Statt einer direkten Fassadenbegrünung ist eine Vorpflanzung mit Gehölzen zulässig. Die Wuchshöhe der Gehölze muss mindestens zwei Drittel der Fassadenhöhe betragen.

10.5. Oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind durch Bäume zu gliedern. Je fünf Stellplätze ist ein Baum aus Arten der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen und zu erhalten. Die Größensortierung der zu pflanzenden Bäume muss dem Standard dreimal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm entsprechen.

10.6. Die im Plan mit eiser Bindung zur Erhaltung gekennzeichneten Einzelbäume und Flächen sind auf Dauer zu erhalten,zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen aus Arten cer Pflanzliste zu ersetzen.

B Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 BAUGB)

1. Altablagerung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Südöstlich der Speyerer Straße und nördlich des Cuzarings befindet sich eine Altablagerung (Objekt Nr. 02465). Die Altablagerung liegt innerhalb des Gewerns „Im Bieth". Laut historischer Erhebung erstreckt sich die Ablagerung über die Flurstücke Nr. 42007, 42006, 42005, 42004 und 42003. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Kiesgrube, die vermutlich im Zeitraum vor 1933 bis 1974 verfüllt wurde. Da weder die Herkunft noch Zusammensetzung des Ablagerungsgutes bekannt sind und der Verdacht einer Bodenverunreinigung gegeben ist, lag das Erfordernis für eine Durchführung einer Gefahrverdachtsermittlung in Form einer orientierenden Untersuchung und Bewertung der Altablagerung vor (ehe Begründung zum Bebauungsplan Kapitel 7.2.1 und 6.2.6 Altlast).

Baugrund
Aufgrund der Bodenbeschaffenheit und Setzungsempfindlichkeit des Ablagerungskörpers werden im Vorfeld der Baumaßnahme auf dem Gelände Baugrunduntersuchungen zur ergänzenden Prüfung der Erdausiubmassen durch einen Fachgutachter empfohlen.

Entwässerung
Um einen Austrag von leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen und polycyklischen aromatischen Kollenwasserstoffen in den Grundwasserleiter zu vermeiden, sollte die Sicierwasserbildung weitestgehend verhindert werden.

C Nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz

1.1. Bodenfunde
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten werden oder Einzelfunde auftreten (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Amalienstr. 36, 76133 Karlsruhe bzw. Abteilung Archäologie des Mittelalters, Durmersheimer Strasse 55 in 76185 Karlsruhe, Telefon (0721-918 5400) oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (§ 20 DSchG).
Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Fundmeldung in unverändertem Zustand zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt
Auf die Bestimmungen in § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet IIIB der Wassergewinnungsanlagen der Stadt Heidelberg (Wasserwerk Rauschen).

D Hinweise

1. Zuordnung von Flächen

Die mit 1 2 3 4 gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen sind der überbaubaren Grundstücksfläche mit der gleichen Kennzeichnung zugeordnet.

2. Geotechnik/ Baugrund
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zu Bodenkennwerten, Wahl des Gründungshorizonts usw.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. Kriminalprävention
Zur Vorbeugung von Einbrüchen und Sabotageakten wird dem Architekten und Bauherrn empfohlen, eine kostenlose Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle (Telefon 06221-99-1240) in Anspruch zu nehmen.

4. Bodenschutz
Der belebte Oberboden ist durch fachgerechtes Abheben, Zwischenlagern und Wiederverwenden zu schaen.

5. Bauschutzbereich nach Luftverkehrsgesetz
Das Plangebiet liegt innerhalb der „Schutzbereichsanforderungen" der US-Streitkräfte um den Heeresflugplatz Heidelberg. In der Schutzbereichsanforderung werden insgesamt 5 Schutzzonen definiert, für die unterschiedliche Beschränkungen gelten. Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone 4 (Sicherheitszone 1). Diese Zone umfasst einen Umkreis mit 1,5 km Radius um den Flugplatz. Hier gilt die Beschränkung: „Die Errichtung von Neubauten oder Objekten, die eine Höhe von 15 m (50 Full) überschreiten, ist nur nach vorheriger Absprache mit dem US-Flugplatzkommandanten zulässig." Als Bezugspunkt für die Höhenbeschränkung ist 109,70 m über NN (360 Full) festgelegt.

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

E Anlagen

1. Pflanzliste

Pflanzliste 1 - Gebetsheimische Arten für naturnahe Pflanzungen
Bäume:

Acer campestre	feldahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Iberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Quercus petraea	Traubereiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Iberesche
Ulmus minor	feldulme
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume:	apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Pflaume, Mirabellen, Walnuss, jeweils regionaltypische Lokalsorten

Sträucher

Cornus mas	kornelkirsche
Cornus sanguinea	hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	zweigriffeeiger Weißdorn
Crataegus monogyna	lingriffeeiger Weißdorn
Cytisus scoparius	besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticu	kreuzdorn
Rosa canina	hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	kurpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 2
Straßenbäume

Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Eberesche
Gleditsia triacanthos	Gleditsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata 'Greenspire'	Stadlinde
Tilia europaea 'Pallida'	Kaiserlinde

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk'
Carpinus betulus	Hainbuche
Catalpa bignonioides 'Nana'	Kugel-Trompetenbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus ornus	Blumenesche
Sorbus aria	Mehlbeere

Pflanzliste 3
Kletterpflanzen, Ranker und Lianen:

Ohne Rankhilfen:

Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu

Mit Rankhilfen:

Clematis montana	Waldrebe
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Wisteria sinensis	Blauregen
Rosa in Sorten	Kletterrosen
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortense
Vitis vinifera	Weinreben

Pflanzliste 4
Obstbaumsorten

Äpfel	Ananasrenette, Frh. von Berlepsch, Gewürzluiken, Goldparmäne, Harberts Renette, Rheinischer Bohnapfel, Doppelte Philipos, Gräfin von Paris, Stuttgarter Geishirtle, Oberösterreichische Weirbirne
Birnen:	Büttners Rote Knorpelkirsche, Dönissens Gelbe, Burlat, Frühe rote Meckenheimer
Nussbäume:	Wälnussbaum Sämling (Juglans regia)
Pflaumen:	Anna Späth, Hauszwetschge, Zimmers Frühzwetschge

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg

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

1.1. Dächer
Die Dächer sind als Flachdächer auszuführen.

2. Werbeanlagen
(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Lichtwerbung in grellen Farben, bewegtem oder wechselndem Licht ist unzulässig.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke
(§ 74 Abs.1 Nr 3 LBO)

3.1. Einfriedigungen
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1-WA 3) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Einfriedungen aus Drahtgeflecht sind mit Heckengehölzen oder Kletterpflanzen einzugrünen.
Einfriedungen zwischen Baugrenze und Erschließungsstraße sind nur als Mauerwerk, bis zu einer Höhe von 0,30 m oder als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m über Gehweg zulässig.

Im Gewerbegebiet (GE 1-GE 5) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Einfriedungen als Mauerwerk zwischen Baugrenze und Erschließungsstraße sind bis zu einer Höhe von 0,30 m über Gehweg zulässig. Einfriedungen aus Drahtgeflecht sinc mit Heckengehölzen oder Kletterpflanzen einzugrünen

Übersichtsplan **M. 1:10000**

BEBAUUNGSPLAN

Kirchheim Im Bieth **61.32.07.17.00**

Entwurf **Plan vom 06. Mai 2005**

Erster Bürgermeister | **Oberbürgermeisterin** | **Stadtplanungsamt**

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung