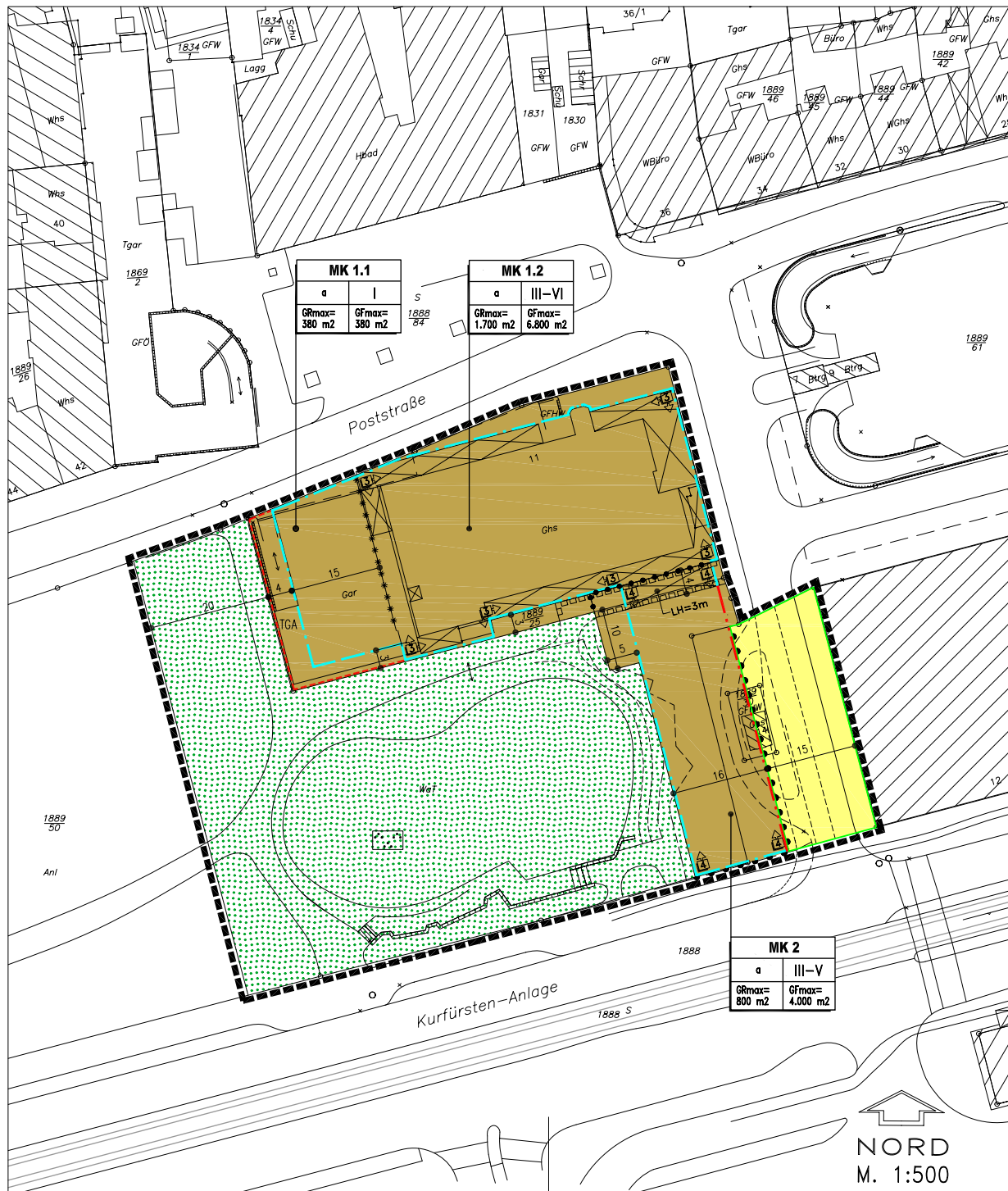


Bebauungsplan "Südlich der Poststraße - Teilbereich Landeszentralbank"

Bergheim

Anlage 1 zur Drucksache: 0156/2006/BV

PLANZEICHNUNG



LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - MK** Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)
 - GRmax Grundfläche (als Höchstmaß) (§ 19 BauNVO)
 - GFmax Geschossfläche (als Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)
 - III-VI Vollgeschosszahl (als Mindest- und Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)
 - I Vollgeschosszahl (als Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 BauNVO)
 - abweichende Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - Durchgang
 - LH Lichte Höhe
- Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)
 - Flächen für Garagen und Stellplätze
 - TGA Tiefgarage
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
 - Parkanlage
- Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
 - Fläche für Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Immissionsschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)
 - Bereiche unterschiedlicher Schallschutzanforderungen (vgl. textliche Festsetzungen)

B. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
 - Bebauungsgrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - Vermaßung in Meter
- C. Hinweise**
- Bestehende bauliche Anlagen laut Kataster
 - Bestehende Flurstücksnummer laut Kataster
 - Bestehende Flurstücksgrenzen laut Kataster
 - Straßenraumteilung (unverbindliche Darstellung)

Füllmuster der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche	Geschossfläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung:
- Im Kerngebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Gewerbe- und Handwerksbetriebe sind nur zulässig, wenn sie nicht störend im Sinne von § 4 BauNVO sind.
 - Im Kerngebiet MK 1 ist Einzelhandel nur im Erdgeschoss und nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m² zulässig. Wohnungen sind nur im Kerngebiet MK 1.2 zulässig, jedoch nicht im Erdgeschoss.
 - Im Kerngebiet MK 2 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen in Verbindung mit Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Im Erdgeschoss sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Flächen von Tiefgaragen sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.

1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr 2 BauGB

- Als abweichende Bauweise wird im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen ein Anbau an die Grundstücksgrenzen zugelassen.
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf Erdgeschossebene durch eine Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit entsprechend Festsetzung 1.6 eingeschränkt.

1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr 4 BauGB

Tiefgaragen sind innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Kerngebiet MK 2 sind oberirdische Stellplätze unzulässig.

1.4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr 11 BauGB

Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sind nur im Kerngebiet MK 1 zulässig.

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

- Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- Das Niederschlagswasser von Dachflächen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu hergestellt werden, sowie von Freiflächen und Fußwegen südlich bzw. westlich der Gebäude ist dem Teich der angrenzenden Grünanlage zuzuführen.

1.6 Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen § 9 Abs. 1 Nr 21 BauGB

Die im Plan eingetragene Fläche für ein Gehrecht wird zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

1.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 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

- Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen mindestens folgendes bewertetes Schalldämmmaß gemäß DIN 4109 aufweisen:

Baugrenzen mit Kennzeichnung durch Planzeichen	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile (resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils)	
	Für Wohnräume	Für Büro- und Sozialräume
3	35 dB	30 dB
4	40 dB	35 dB

- Im Kerngebiet MK 2 sind an der Südfassade Fenster von Aufenthaltsräumen unzulässig.

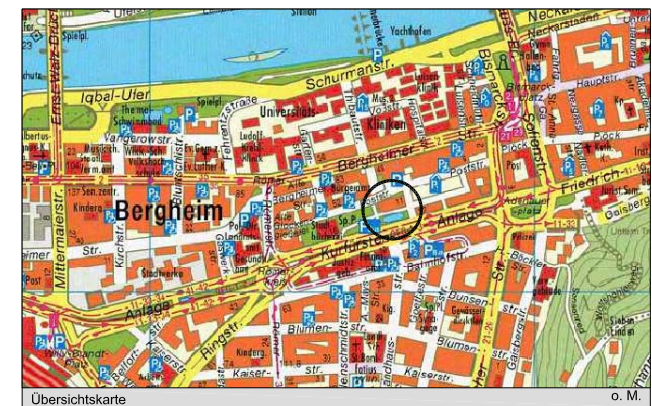
- Schlafräume, die entlang der mit 4 gekennzeichneten Fassadenabschnitte liegen, müssen mit schalldämmten Belüftungsmöglichkeiten ausgestattet sein.

1.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Die Dachflächen der Tiefgarage sind – soweit sie nicht durch Gebäude überbaut sind – intensiv zu begrünen (Substratstärke > 0,30 m).
- Die Dachflächen im Kerngebiet MK 1.1 sind mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.
- Die Dachflächen im Kerngebiet MK 1.2 sind zu mindestens 30% mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.
- Die Dachflächen im Kerngebiet MK 2 sind mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.
- Die Südfassade im Kerngebiet MK 2 ist dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen (mindestens 1 Pflanze je 2 m Fassadenlänge) zu begrünen. Die Begrünung muss direkte Verbindung zum Erdreich haben.

1.9 Hinweise

Schutz von unterirdischen Leitungen
In der Poststraße verläuft unmittelbar nördlich angrenzend an das Planungsgebiet eine Fernwärmeverorgungsleitung. Bei Veränderungen der Tiefgarage bzw. der Zu- und Abfahrtsbereiche sind die Fernwärmematten zu beachten bzw. zu sichern.



Gesetzliche Grundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224)

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),

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

BEBAUUNGSPLAN

Aktennummer:

BERGHEIM
SÜDLICH DER POSTSTRASSE
-TEILBEREICH LANDESZENTRALBANK

Fassung zum Satzungsbeschluss Plan vom 30.03.2006

Erster Bürgermeister Oberbürgermeisterin Stadtplanungsamt

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2412), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1824), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581; ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2005 (GBl. S. S. 578) hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

<p>Plangrundlagen Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom ____200__)</p> <p>Vermessungsamt</p>	<p>Aufstellungsbeschluss Der Gemeinderat hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 29.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Stadtplanungsamt</p> <p>OB-Referat</p>	<p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 29.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Stadtplanungsamt</p>	<p>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) vom ____200__ am 19.03.2004 durchgeführt. Stadtplanungsamt</p>	<p>Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am ____200__ dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ____200__ zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen. OB-Referat</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am ____200__ in der Zeit vom 30.12.2004 bis 04.02.2005 öffentlich ausgelegt. Stadtplanungsamt</p>
<p>Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB am ____200__ als Satzung beschlossen.</p> <p>Oberbürgermeisterin</p>	<p>Ausfertigung Ausgefertigt: Heidelberg, den ____200__</p> <p>Oberbürgermeisterin</p>	<p>Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss sowie der Verfahrens- oder Formvorschriften eingesehen werden kann, wurden im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am ____200__ ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am ____200__ in Kraft getreten. Oberbürgermeisterin</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht worden. Heidelberg, den ____200__ Stadtplanungsamt</p>		