

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Entwurf

Heidelberg - Altstadt "Schlosshotel"



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

In Ergänzung der Pläne, Farbe und Planschriebe wird gemäß

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionsförderungs- 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 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 6, S.252)

Planzonenverordnung 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 Artikel 12 des Gesetzes vom 14.02.2006 (GBl. S. 20), festgesetzt:

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- W** Wohnen
- GRZ** Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
- OAB** Obere Außenwandbegrenzung als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
- Baugrenze** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- TG** Fläche für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB Zweckbestimmung: Tiefgarage
- Zweckbestimmung: Spielplatz**
- Zufahrtsbereiche** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Trafostation unter Treppentodest** § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Private Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Zweckbestimmung: Ausgleichsmaßnahme / Garten- / Parkanlage
- Zu erhaltende Bäume** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Anzupflanzende Bäume** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB entsprechend Außenanlagenplanung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** § 9 Abs. 7 BauGB

Nutzungsschablone	
Wohnen	Baugebiet
GRZ 0,25	maximale Grundflächenzahl
OAB	Obere Außenwandbegrenzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- D** Außenanlagen / Stützmauern als Teil der Sachgesamtheit des Kulturdenkmals Schloss-Wolfsbrunnenweg 5

HINWEISE

- Baum wurde entfernt / wird entfernt**
- Gebäude / Gebäudeteile die neu errichtet werden**
- Gebäude / Gebäudeteile die entfernt werden**

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Wohnen
Im Plangebiet sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18, 19 BauNVO)
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**
Im Bereich "Wohnen" wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,25 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen sind versickerungsfähige Flächen und die Dachflächen von Tiefgaragen mit Dachbegrünung nicht anzurechnen.
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen**
Im Bebauungsplan sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag der maximalen Traufhöhen (TH) bzw. der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) festgesetzt.
Höhenbezugspunkt ist die Geländehöhe des Erschließungshofes zwischen den Gebäuden Schloß-Wolfsbrunnenweg Nr. 1 und Nr. 3 mit 218,50 m über NN.
Die Höhen der baulichen Anlagen sind entsprechend der Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch die oberste Außenwandbegrenzung (OAB) festgesetzt.

- Bereich Nutzungsschablone 1 (Altbau, nördlicher Kopfbau):** OAB max. 240,00 m üNN
- Bereich Nutzungsschablone 1 (Altbau, mittlerer Gebäudeteil und südlicher Anbau):** OAB max. 239,00 m üNN
- Bereich Nutzungsschablone 2 (westlicher Neubau):** OAB max. 235,00 m üNN
- Bereich Nutzungsschablone 3 (östlicher Neubau):** OAB max. 236,00 m üNN

- 3. Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Die nach Landesbauordnung (§ 9 Abs. 2 LBO) erforderlichen Stellplatzflächen sind auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche heranzurechnen.

- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Leuchtmittel
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum einzusetzen (z. B. Natriumdampf Lampen).

- 5. Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 5.1 Baumpflanzungen**
Die festgesetzten Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Von den festgesetzten Baumbeständen für Einzelbaumpflanzungen kann aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten, Tiefgarage, Wegeführung, Beleuchtung etc.) unter Beibehaltung der Gesamtzahl und der Freiflächenkonzeption abgewichen werden. Weiteres regelt der Freiflächenplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan.
- 5.2 Dachbegrünung**
Dachflächen von Flachdächern und von geneigten Dächern bis zu einem Neigungswinkel von 15° und Tiefgaragendächer sind flächig extensiv zu begrünen. Fensteröffnungen in der Dachfläche sowie technische Dachaufbauten, Dachterrassen, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sowie Wege- und Platzflächen auf der Tiefgarage sind davon ausgenommen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

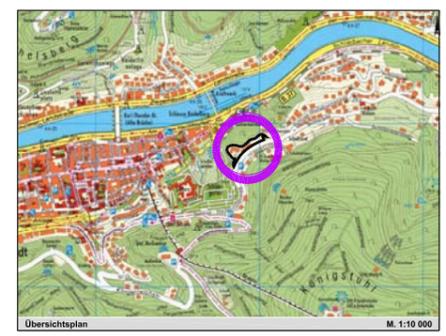
Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Bereichs "Alt Heidelberg" als Gesamtanlage gem. § 19 DSchG (Gesamtanlagenschutzsatzung) vom 15.01.2004.

Die mit "D" gekennzeichneten Außenanlagen/Stützmauern im östlichen Geltungsbereich sind Teil der Sachgesamtheit des Kulturdenkmals "Schloss-Wolfsbrunnenweg Nr. 5".

Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Landschaftsschutzgebietes "Bergstraße-Mitte" vom 15.01.1973, geändert durch Verordnung vom 15.03.2007.

IV. HINWEISE

- 1. Archäologische Funde**
Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 25 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verklärung der Frist mit dem Ref. 25 vereinbart wird (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Altstadt "Schlosshotel" Nr. 09-Plan: 61.32.02.28.00

Entwurf Plan vom: 22.02.2008

Erster Bürgermeister Oberbürgermeister 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 das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006, S. 3316), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.07.2000 (GBl. S. 582, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom (Datum) als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insgesamt Plänen.

Aufstellungsbeschluss Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom)	Der Gemeinderat hat gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) die Aufstellung / Änderung / Ergänzung / Aufhebung des Bebauungsplanes am 25.07.2007 beschlossen.	Der Einleitungs- (Aufstellungs-, Änderungs-, Ergänzungs-) wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 01.08.2007 ortsüblich bekanntgemacht.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) vom 31.10.2007 in der Zeit vom 07.11.2007 bis 06.12.2007 durchgeführt.	Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	Satzungsbeschluss Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am in der Zeit vom bis öffentlich ausliegen.	Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung am als Satzung beschlossen.	Anzeige / Genehmigung	Inkrafttreten Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweise, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.	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.	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.
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt

