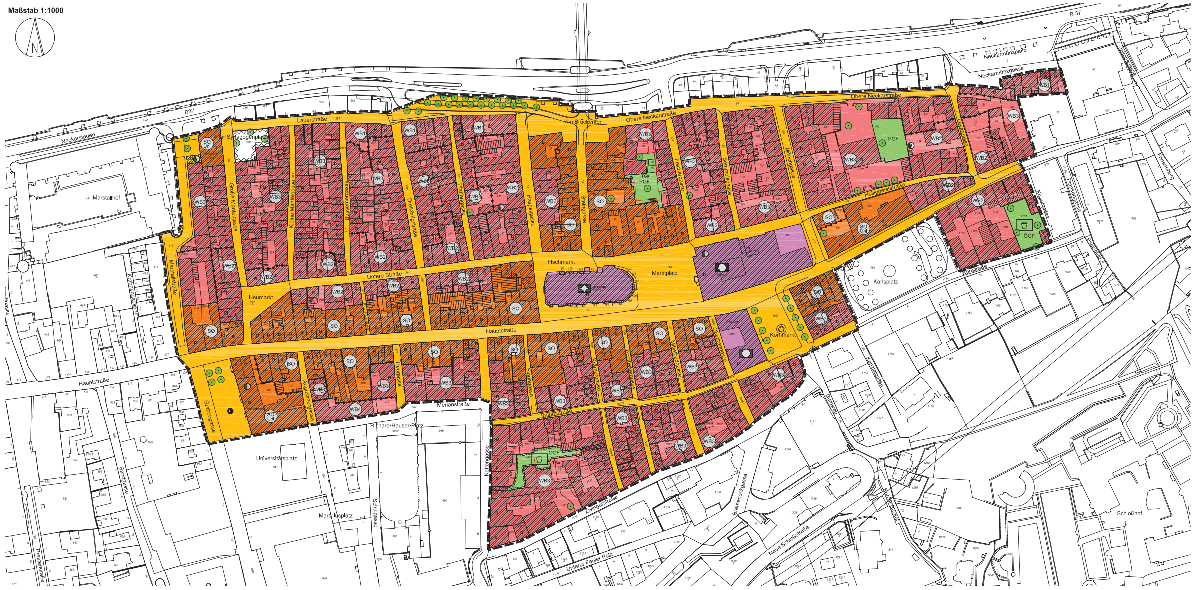
Bebauungsplan

Anlage 4 zur Drucksache 0293/2009/BV

"Östliche Altstadt"

Maßstab 1:1000



	Aufstellungsbeschluss		Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	Öffentliche Auslegung		Satzungsbeschluss	Anzeige / Genehmigung	Inkrafttreten	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs
Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom __.__.200_)	Der Gemeinderat hat am 08.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.	Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 21.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht.	Nach Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 02.07.2008 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.07.2008 bis 24.07.2008 durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am 16.07.2008 statt.	Der Gemeinderat hat am 19.03.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.12.2008 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 08.04.2009 in der Zeit vom 15.04.2009 bis 18.05.2009 öffentlich ausgelegen.	Der Gemeinderat hat am __.__.200_ den Bebauungsplan gemäß §§ 10 BauGB, 74 LBO i.V. m. § 4 GemO als Satzung und die Begründung beschlossen.	Ausgefertigt: Heidelberg, den __.__.200_	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am __.__.200_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am __.__.200_ in Kraft getreten.	Innerhalb eines Jahres seit 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 __.__.200_
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt

Planzeichenerklärung

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

- WB – Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
- SO – Sondergebiet - Kernaltstadt (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- SO Uni – Sondergebiet - Universität (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Öffentliche Verwaltung
- Kirche

3. Flächen, die von der Überbauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Gedenkstätte Synagoge

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Transformatorenstationen

6. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

- ÖGF – Öffentliche Grünfläche
- PGF – Private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
- Erhalt von Bäumen

7. Flächen, die mit Gehrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

8. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- TGa – Tiefgarage

II) Nachrichtliche Übernahmen

- D – Einzelkulturdenkmal (§19 DschG)

III) Zeichenerklärung der Plangrundlage

- Grenzen vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
- Bestandsgebäude
- vorhandener Weg / Straße

Textliche Festsetzungen

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird gemäß § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO folgendes festgesetzt:

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet durch die Baugenehmigungsbehörde nach Maßgabe des Einzelfalls unter besonderer Berücksichtigung des § 1 Abs. 6 BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) und des § 34 BauGB (Eigenart der näheren Umgebung) festgelegt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, 4a und 11 BauNVO)

2.1. Für das **Sondergebiet "SO-Kernaltstadt"** gilt:

a) Wohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in allen Geschossen zulässig.
b) Büronutzungen der öffentlichen Verwaltung sind ausnahmsweise in allen Geschossen zulässig.
c) Im Erdgeschoss sowie im Untergeschoss sind Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.
d) Schank- und Speisewirtschaften sind im Erdgeschoss, Untergeschoss und im ersten Obergeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn in den seitlich an der Straße angrenzenden Grundstücken keine Gastronomie vorhanden ist.
e) Im ersten Obergeschoss sind Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen, Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nicht störende Gewerbebetriebe nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn pro Gebäude der Anteil des Wohnens an der Nutzfläche > 50% bleibt.
f) Ab dem zweiten Obergeschoss sind ausschließlich Wohnungen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Unzulässig sind:

g) Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen oder sonstige Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen,
h) Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Wohnungsprostitution,
i) Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops,
j) Einzelhandelsbetriebe in Form von Ein-Euro-Shops und Postenwarenverkaufsläden,
k) Gewerbebetriebe in Form von Call-Shops und Wettbüros,
l) Tankstellen.

2.2 Die **Sondergebietsfläche "SO - Universität"** dient allein der Unterbringung von Einrichtungen der Universität Heidelberg.

2.3 Für die **besonderen Wohngebiete "WB-1", "WB-2", "WB-3" und "WB-4"** gilt:
Zulässig sind:

a) Wohnungen,
b) Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
c) Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen,
d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
e) Geschäfts- und Bürogebäude.

Unzulässig sind:

f) Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen oder sonstige Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen,
g) Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Wohnungsprostitution,
h) Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops,
i) Einzelhandelsbetriebe in Form von Ein-Euro-Shops und Postenwarenverkaufsläden,
j) Gewerbebetriebe in Form von Call-Shops und Wettbüros,
k) Tankstellen.

2.4 Zudem gilt für die **besonderen Wohngebiete "WB-1"**:

a) Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Keller und im Erdgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn in den seitlich an der Straße angrenzenden Grundstücken keine Gastronomie vorhanden ist.
b) Ab dem zweiten Obergeschoss sind nur Wohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

2.5 Zudem gilt für die **besonderen Wohngebiete "WB-2"**:

a) Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig. Bei bestehenden Schank- und Speisewirtschaften ist ausnahmsweise die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bestehenden Betriebsflächen der Schank- und Speisewirtschaft um maximal 1/3 der bestehenden Betriebsfläche im Keller und im Erdgeschoss zulässig.
Die Begrenzung der Gesamterweiterung gilt unabhängig von der Zahl der Schank- und Speisewirtschaften. Zur Nutzfläche im Sinne dieser Regelung gehören der Gastraum, Küche, Toilette und Zugangsbereich innerhalb des Gebäudes.
b) Ab dem zweiten Obergeschoss sind nur Wohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

2.6 Zudem gilt für die **besonderen Wohngebiete "WB-3"**:

a) Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.
b) Ab dem ersten Obergeschoss sind nur Wohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

2.7 Zudem gilt für das **besondere Wohngebiet "WB-4"**:

a) Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.
b) Ab dem ersten Obergeschoss sind nur Wohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

2.8 Die **Gemeinbedarfsfläche "Öffentliche Verwaltung"** dient allein der Unterbringung von Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung der Stadt Heidelberg.

2.9 Die **Gemeinbedarfsfläche "Kirche"** dient der Unterbringung von kirchlichen Einrichtungen; zudem sind - als untergeordnete Nutzung - im Erdgeschossbereich kleinere Verkaufsstände zulässig.

2.10 Definitionen:

Sexshops im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiksortiment, insbesondere Sexspielzeug, pornographische Magazine, Bilder und Filme (Video VHS, Super-Video CD, Video CD, DVD aller Arten, herkömmliches Filmmaterial) und CD-/DVD-Roms und andere Speichermedien mit entsprechenden Inhalten, erotische Spiele auf digitalen und herkömmlichen Medien, erotische Bekleidung und Dessous, Stimulantia verschiedener Art sowie Accessoires für unterschiedliche sexuelle Neigungen und Vorlieben.

Vergnügungsstätten im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe besonderer Art in Form von Automatenspielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Peep-Shows, Swinger-Clubs und Sex-Kinos.

Ein-Euro-Shops und **Postenwarenverkaufsläden** im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe, deren überwiegender Betriebszweck im Verkauf eines heterogenen Sortiments an überwiegend nicht markenorientierten Waren aus allen dem täglichen oder periodischen Bedarf dienenden Warengattungen besteht, die dort grundsätzlich nur unter dem üblichen Preisniveau angeboten werden, da es sich zum Beispiel um Havarieware und Ware aus Konkursen handelt oder um Ware, die eigens zu niedrigsten Preisen produziert wird.

Call-Shops im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, deren überwiegender Geschäftszweck in der Dienstleistung besteht, Telefonate ins In- und Ausland zu ermöglichen, deren Preis üblicherweise unter den üblichen Festnetzverbindungspreisen liegt, wobei die Telefonate in geschlossenen oder halb offenen Kabinen geführt werden können. Betroffen sind auch Computer, mit denen der Zugang zum Internet ermöglicht wird.

Wettbüros im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind sonstige Gewerbebetriebe, deren überwiegender Geschäftszweck auf die Vermittlung von Sportwetten an Buchmacher oder auf die eigene Durchführung von Sportwetten gerichtet ist. Betroffen ist auch die Vermittlung oder eigene Durchführung von Wetten auf andere Ereignisse, die von öffentlichem oder speziellem Interesse sind oder auch Wetten auf Kuriositäten. Weiterhin betroffen ist auch die Durchführung und/oder Vermittlung von Glücksspielen und/oder Lotterien.

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

3.1 Die öffentlichen und privaten **Grünflächen "ÖGF" und "PGF"** sowie die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist umgehend durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

3.2 In sämtlichen **SO- und WB-Gebieten** sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche nicht hauswirtschaftlich genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 In sämtlichen **SO- und WB-Gebieten** sind oberirdische Stellplätze nur zulässig, wenn pro Stellplatz mindestens fünf Quadratmeter Freifläche gärtnerisch angelegt und dauerhaft unterhalten wird.

4.2 In sämtlichen **SO- und WB-Gebieten** sind unterirdische Garagen, welche nicht überbaut sind, mit mindestens einem Meter Mutterboden zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

5. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich sind sämtliche Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

6. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

In sämtlichen **SO- und WB-Gebieten** ist die Verbrennung von Kohle, Koks, Heizöl nicht zulässig; Holz darf nur bei Verwendung von modernen Brennkesseln in Form von Holzpellets oder Hackschnitzel verwendet werden. Die Verbrennung von Holz in offenen Kaminen ist ausnahmsweise zulässig.

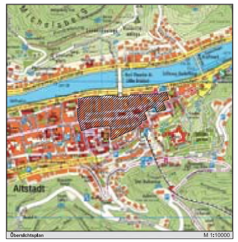
II) Nachrichtliche Übernahmen

Ein Teil des Planungsgebiets liegt in einem **"hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich"** nach § 80 des Wassergesetz Baden-Württemberg (WG), welches bei einem 100-jährlichen Hochwasser überschwemmt werden kann. Hier gelten die besonderen Bestimmungen von §10 Abs. 4 der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS); d.h. es sind geeignete Vorkehrungen zu treffen oder bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge von Hochwasser, insbesondere durch Auftrieb, Überschwemmung oder Beschädigung durch Treibgut zu verhindern. Bestehende Anlagen müssen die Anforderungen bis 31.12.2018 oder bei wesentlichen Veränderungen erfüllen.

Grundsätzlich empfiehlt es sich, auch weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und bei der Sanierung zu treffen, um das Schadensmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

III) Hinweise

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan liegt im Bereich der **"Werbeanlagensatzung Altstadt"** (Satzung über Werbeanlagen, Automaten, Vordächer und Sonnenschutzdächer zum Schutz der historischen Altstadt der Stadt Heidelberg); deren Vorschriften sind zu beachten.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan liegt im Bereich der **"Gesamtanlagenschutzsatzung"** (Satzung zum Schutz des Bereiches "Alt Heidelberg" als Gesamtanlage gemäß §19 DschG). Für alle Gebäude, Platzanlagen und sonstige Freiflächen ist gemäß §19 DschG bei Veränderungen eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplan befinden sich eine Vielzahl von **Kulturdenkmalen**; hier sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg zu beachten, insbesondere die §§ 2, 12 und 28. Bei eingetragenen Einzeldenkmalen bzw. Denkmalen von besonderer Bedeutung gem. §§ 12 bzw. 28 DSchG ist zudem der Umgebungsschutz gem. §15 (3) zu berücksichtigen.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplan ist mit **archäologischen Funden** bzw. Bodendenkmälern zu rechnen. Bei diesen handelt es sich um Kulturdenkmale nach § 2 DschG. Bei Bauvorhaben im Altstadtbereich ist laut § 8 DschG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Im Einzelfall gilt es zu prüfen, ob und in welchem Umfang im Vorfeld der Baumaßnahmen archäologische Ausgrabungen notwendig sind.
5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan liegt im Bereich der **"Baumschutzsatzung"** (Satzung über den Schutz von Bäumen in Heidelberg); deren Vorschriften sind zu beachten.
6. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan liegt im Bereich der **"Antennenanlagensatzung"** (Satzung über die Zulässigkeit von Satellitenempfangsanlagen); deren Vorschriften sind zu beachten.
7. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich der Sondernutzungssatzung **"Fußgängerbereich Altstadt"**.
8. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im **Fernwärmeversorgungsgebiet** der Stadtwerke Heidelberg Netze und Umwelt GmbH. Bei Um- und Neubauten in diesem Gebiet ist gemäß Energiekonzeption der Stadt Heidelberg vornehmlich Fernwärme zu Heizzwecken heranzuziehen.
9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist an und in Gebäuden mit Quartieren von Mauerseglern und Fledermäusen zu rechnen. Es handelt sich hierbei um nach europäischem und deutschem Artenschutzrecht besonders bzw. streng geschützte Tierarten. Die Bestimmungen des § 42 Abs.1 und 2 BNatSchG sind zu beachten. Besonders zu beachten ist, dass die Behausungen dieser Tiere ebenfalls geschützt sind und deshalb im Falle einer Gebäudesanierung ersetzt werden müssen.



Übersichtsplan M 1:10000

B E B A U U N G S P L A N

ÖSTLICHE ALTSTADT

Nr. B-Plan: 02.27.00

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Plan vom: 24.08.2009

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 Art. 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl I S.2585,2617), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.07.2000 (GBl. S. 581; ber. GBl.S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Stadt Heidelberg