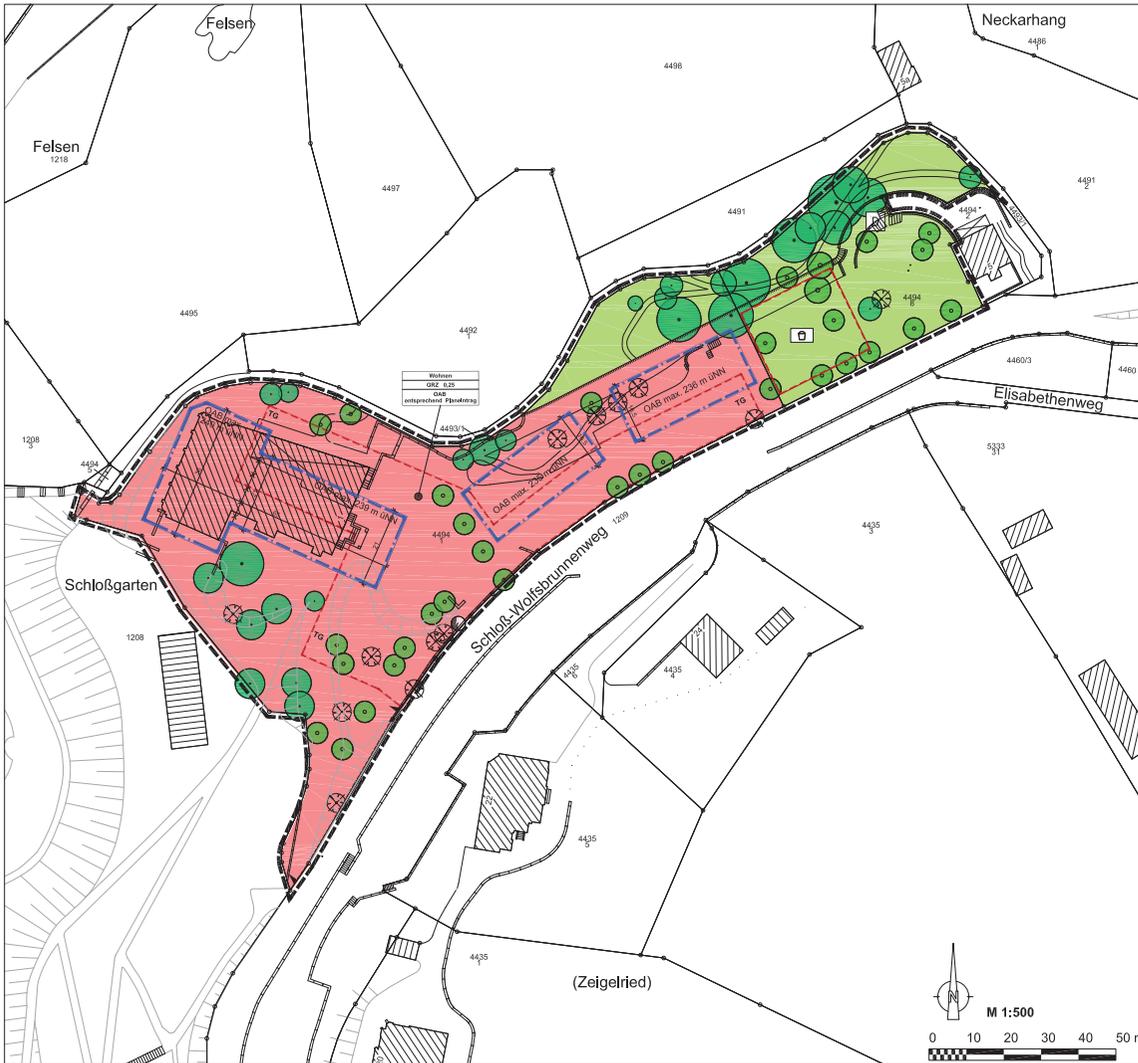


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Satzung

Heidelberg - Altstadt "Schlosshotel"



GESETZLICHE GRUNDLAGEN
 Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Vorschriften hinsichtlich dem Geltungsbereich außer Kraft.
 In Ergänzung der Planische, Farb- und Pflanzensymbole wird gemäß
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
Baumutzungsverordnung (BauMVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 9 der Verordnung vom 25.04.2007 (BGBl. I S. 5252)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 der Verordnung vom 18.12.1990 (GBl. S. 191) (S. 50)
Flurbaugesetzverordnung 1990 (FlurbaVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 303)
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neufassung vom 24.07.2006 (GBl. S. 581), ber. S. 608, 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 BauMVO
 - OAB** Obere Außenwandbegrenzung als Höchstmaß
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauMVO
 - Baugrenze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauMVO
 - Fläche für Nebenanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
Zweckbestimmung: Teilanlage
 - Zweckbestimmung: SEITEZ**
 - Zufahrtsbereiche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Trostfahnen unter Treppenhodest**
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
 - Private Grünfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Ausgestaltung (Garten/ Parkanlage)
 - Zu erhaltende Bäume**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Anzupflanzende Bäume**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB
entsprechend Flächenabgrenzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
§ 9 Abs. 7 BauGB

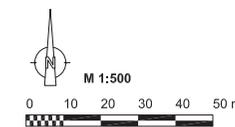
Nutzungsschablonen

Wohnen	Baugetätigkeit
GRZ 0,25	maximale Grundflächenzahl
OAB	Obere Außenwandbegrenzung

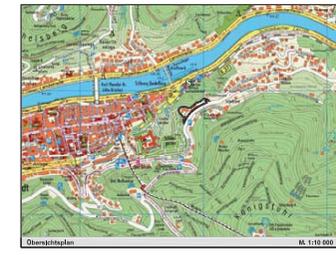
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Außenanlagen / Stützmauern als Teil der Sachgesamtheit des Kulturdenkmals Schloss-Wolfstrumenweg 5

- HINWEISE**
- Baum werden entfernt / wird entfernt**
 - Gebäude / Gebäudeteile die entfernt werden**



- II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 15 Abs. 3 BauGB)**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Wohnen
 Im Regelfall sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.
 - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 BauMVO)**
 - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**
 Im Bereich 'Wohnen' wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,25 festgesetzt.
 Bei der Ermittlung der Grundflächen der Nr. 19 Abs. 4 BauMVO genannten Anlagen sind versickerungsflächen und die Dachflächen von Teilanlagen mit Dachbegrenzung nicht zu berücksichtigen.
 - 2.2 Höhe der baulichen Anlagen**
 Im Bebauungsplan sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch Planierung der maximalen Flächenhöhe (H) der lokalen Außenwandbegrenzung (OAB) festgesetzt.
 Höhenbegrenzung ist die Gebäudehöhe des Erdgeschosses zwischen den Gebäuden Schloss-Wolfstrumenweg Nr. 1 und Nr. 3 mit 21,850 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. 24,00 m ÜNN**
Bereich Nutzungsschablone 2 (Altbau, mittlerer Gebäudeteil und südlicher Anbau): OAB max. 23,00 m ÜNN
Bereich Nutzungsschablone 2 (neue/er Neubau): OAB max. 23,00 m ÜNN
Bereich Nutzungsschablone 3 (neue/er Neubau): OAB max. 23,00 m ÜNN
 - 3. Flächen für Spielplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauMVO)**
 Spielplätze sind ausschließlich innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbauten Flächen zulässig.
 Die nach Landesbauordnung § 9 Abs. 2 LBO erforderlichen Spielflächen sind in der durch Flurbaugesetzverordnung festgelegten Fläche festzusetzen.
 - 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Laubstreuittel
 Für die Außenbereichung sind ausschließlich Laubstreuittel mit inselstreuenden Bausteine und nicht anlockern Lichtspektrum einzusetzen (z. B. Naturdünnsplungen).
Fledermaus
 Bei dem Gebäude des ehemaligen Schlosshotels handelt es sich um ein Winterquartier von Fledermäusen. Beim Umbau des Gebäudes ist dem gesetzlichen Schutzanspruch Rechnung zu tragen. Hierzu sind am ehemaligen Schlossteil und eventuell auch an dem Neubau der gegenüber liegenden Seiten adäquate Ersatzmaßnahmen zu schaffen. Die Details sind während der Baumaßnahme vor Ort mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Zuzug eines Fledermausexperten abzustimmen und festzusetzen.
Amphibien
 Die Planlage liegt in einem Bereich, in dem saisonal mit Amphibienwanderungen zu rechnen ist. Durch folgende Vorkehrungen (Anlagenbauweise) sind sicherzustellen, dass die wasserliche Wanderwege nicht unüberschreitbar werden. Die Details sind während der Baumaßnahme vor Ort mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Zuzug eines Amphibienexperten abzustimmen und festzusetzen.
 - 5. Bedingungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
5.1 Baumpflanzungen
 Die neu gepflanzten Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen, daraufhin zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Von den festgesetzten Baumstandorten für Einzelbäume dürfen keine weiteren Grünflächen (Ziergärten, Teichanlagen, Wäldchen, Beete, etc.) abgetrennt werden. Die Fruchtfolge ist bei der Fruchtfolgekonzeption abzuwägen. Weiteres regelt der Festhaltensplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan.
5.2 Dachbegrenzung
 Dachflächen von Flachdächern und von geneigten Dächern bis zu einem Neigungswinkel von 15° und Teilgebäuden sind flächengleich und flächengleich zu begrenzen. Festsetzungen in der Sachliche sowie technische Dachaufbauten, Dachterrassen, Aufzugsfahrtrien und Treppenhäuser sowie Wege und Pflanzstreifen an der Teilanlage sind davon ausgenommen.
 - III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
 Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Bereichs "Alt Heidelberg" als Gesamtanlage gem. § 19 DSchG (Gesamtanlageurschutzverordnung vom 15.01.2004).
 Die mit "D" gekennzeichneten Außenanlagen/Grünflächen im südlichen Geltungsbereich sind Teil der Sachgesamtheit des Kulturdenkmals "Schloss-Wolfstrumenweg 5".
 Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Landschaftsschutzgebietes "Bergrauheide" vom 15.01.1993, geändert durch Verordnung vom 15.02.2007.
 - V. HINWEISE**
1. Archäologische Funde
 Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese dem Beauftragten (Stadt Heidelberg) zu melden. Bei Funden, die Fundstelle bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unbedürftig zu beseitigen, wenn nicht eine Verkleinerung der Frist gemäß Art. 25 Abs. 1 Nr. 1 DSchG.
 Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.



VORHA Ben BEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Altstadt "Schlosshotel" 1:1000

Satzung Plan vom 08. Januar 2010

Erster Bürgermeister Oberbürgermeister Stadtjugenamt

Aufstellungsbeschluss Der Gemeinderat hat gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1, § 12 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) die Erhebung des Bebauungsverfahrens am 25.07.2007 beschlossen.	Öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit Die intensive Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im Stadtamt (Heidelberg) am 31.10.2007 in der Zeit vom 07.11.2007 bis 06.12.2007 durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am 22.11.2007 statt.	Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am 29.04.2008 dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2008 und der Begründung in der Fassung vom 05.03.2008 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Bebauungspläne beschlossen.	Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung am 22.10.2010 als Satzung beschlossen.
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtjugenamt	Oberbürgermeister

Anzeige / Genehmigung Ausgefertigt: Heidelberg, den 22.10.2010 Oberbürgermeister	Inkrafttreten Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erhebung der Genehmigungs-Bekanntmachung des Bebauungsplans sowie der Verleihung von Hinweisen, was der Bebauungsplan eingereicht werden kann, wurden im Stadtamt (Heidelberg) am 22.10.2010 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 22.10.2010 in Kraft getreten.	Verzögerung von Verfahren- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verleihung von Verfahren- und Formvorschriften gemäß § 214 Absatz 1, 5.1 Nr. 146 und Absatz 2 BauGB gegenüber der Stadt Heidelberg nicht gegeben gemacht worden.	Mängel der Abwägung Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Mängel des Abwägungsverganges gemäß § 214 Absatz 3 BauGB gegenüber der Stadt Heidelberg nicht festgestellt worden.
	Stadtjugenamt	Stadtjugenamt	Heidelberg, den 22.10.2010 Stadtjugenamt

Präambel
 Auf Grund des § 1 Absatz 3 und des § 10 BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), ber. S. 5252, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.02.2006 (GBl. S. 20), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neufassung vom 24.07.2006 (GBl. S. 581), ber. S. 608, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.02.2006 (GBl. S. 20), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg (dem Bebauungsplan, bestehend aus der Bebauungsplan, dem vorbereitenden Festhalten der Festsetzungen und dem durchgeführten Vorhaben- und Erschließungsplan) die Satzung beschlossen.

