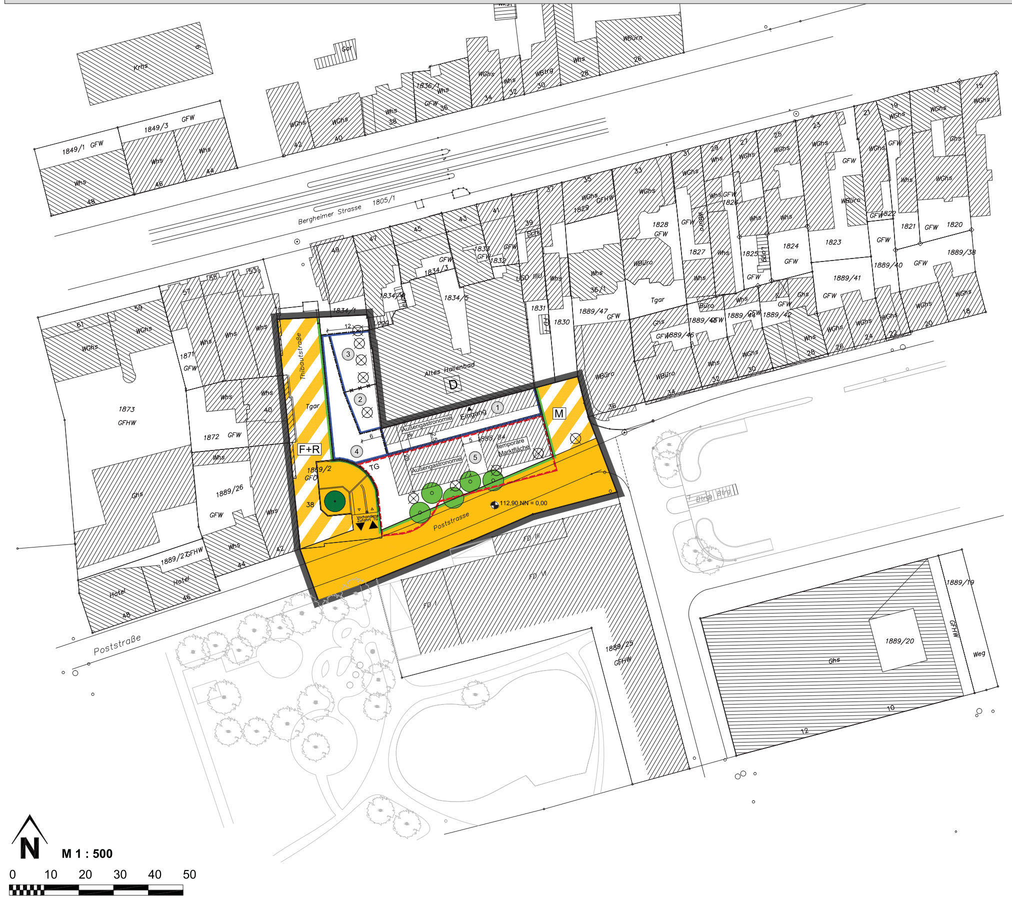
Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Entwurf

Heidelberg - Bergheim "Vorplatz Altes Hallenbad"



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschriebe wird gemäß

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.06.2009 (BGBl. S.2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz 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)

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 185).

festgesetzt:

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- **Art der baulichen Nutzung (vgl. Textliche Festsetzungen)**
- **Baugrenze**
- **Fläche für Nebenanlagen** – Zweckbestimmung: Neubau Tiefgarage (TG)
- **Flächen für Außengastronomie / temporäre Marktfläche**
- **Straßenverkehrsfläche**
- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** – Zweckbestimmung: F+R Fuß- und Radweg, M Mischfläche
- **Ein- und Ausfahrt Tiefgarage**
- **Anpflanzen von Bäumen Großkronige Bäume**
- **Zu erhaltende Bäume / zu entfernende Bäume**
- **Grenze unterschiedlicher Höhen**
- **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB und § 12 Abs.3 BauGB)

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

Im Plangebiet sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

- Gastronomische Nutzungen
- Außengastronomie innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche,
- temporäre Marktfläche innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs
- Einzelhandel im Erdgeschoss des Westanbaus mit einer Verkaufsfläche von max. 150 m²,
- Lebensmitteleinzelhandel (Markthalle) im Arkadenanbau mit einer Verkaufsfläche von max. 80 m²,
- Lebensmitteleinzelhandel (Marktplatz/Außenmarktstände) innerhalb des gekennzeichneten Platzbereiches,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Nutzungen aus den Bereichen Gesundheit, medizinische Versorgung und "Wellness",
- untergeordnete, dienende oder ergänzende Räumlichkeiten für die Nutzungen im Alten Hallenbad sowie eine
- Tiefgarage

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 18,19 BauNVO)

2.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt **GRZ max. 1,0**

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag der Oberkante (OK), bzw. der maximalen Trauf (TH)- und Firsthöhen (FH) bzw. der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) festgesetzt.

Höhenbezugspunkt ist die Höhe des angrenzenden öffentlichen Gehweges der Poststraße gegenüber dem südlichen Haupteingang des alten Hallenbades: 0,00 m = 112,90 m ü. NN

Die Höhen der baulichen Anlagen sind entsprechend der Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

Bereich 1: Arkaden-Vorbau
Die Oberkante der baulichen Anlagen **max. 6,50 m**

Bereich 2: Westlicher Giebelanbau (III+D)
Die Höhen des westlichen Giebelanbaus entsprechen den Höhen des alten Hallenbades in diesem Bereich.
TH max. 12,0 m
FH max. 19,5 m

Bereich 3: Westlicher Flachdachanbau (II+D) **OAB max. 6,5 m**
Eine Überschreitung durch ein zurückspringendes Dachgeschoss ist bis zu einer Höhe von insgesamt OAB max. 9,0 m zulässig

Bereich 4 : Untergeschoss Westanbau
Bauliche Anlagen in diesem Bereich sind ausschließlich unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Bereich 5 : Untergeschoss Tiefgarage
Neubau einer Tiefgarage unterhalb des Niveaus der Poststraße (= 112,90 m ü. NN), Nutzung als Platzfläche und Zugang: Außengastronomie und temporäre Marktfläche entsprechend Planeintrag.

In den Bereichen 2 und 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhen für das geplante Treppenhaus bis zu einer Höhe der oberen Außenwandbegrenzung (OAB) von max. 16 m zulässig.

Die angegebenen Geschosse sind ein Hinweis auf das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, unabhängig von der bauordnungsrechtlichen Vollgeschossdefinition.

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

Baumpflanzungen: Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume im Bereich der Poststraße sind als Hochstämme der Arten Platanus x acerifolia (Platane), Sophora japonica (Schnurbaum), Gleditsia triacanthos oder Tilia europaea (Kaiserlinde) anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Großkronige Laubbäume als Hochstamm/Solitärbaum mit Drahtballen aus extra weitem Stand, 5 x verpflanzt, 35-40 cm Stammumfang.
Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 18 m³ durchwurzelbares Baumsubstrat, gemäß FLL-Richtlinie 2005, mit Wurzelbelüftung, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen.

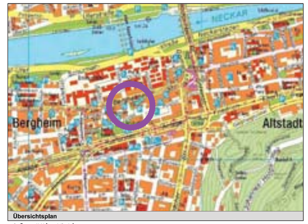
Für die entfallenden Bäume auf der Westseite des alten Hallenbades sind Ersatzpflanzungen in der o.g. Qualität vorzunehmen.

Dachbegrünung: Dachflächen von Flachdächern sind flächig extensiv zu begrünen. Fensteröffnungen in der Dachfläche sowie technische Dachaufbauten, Dachterrassen, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sind davon ausgenommen.

III. HINWEISE

D – **Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt**

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar das Kulturdenkmal "Altes Hallenbad" gem. § 2 DSchG (Jugendstilgebäude 1903-1906, Flst.Nr. 1843/5).



Übersichtsplan

Quelle: www.Heidelberg.de/Stadtplan

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Nr. B-Plan: 32.03.30.00

Bergheim
"Vorplatz Altes Hallenbad"

Entwurf

Plan vom: 24.08.2010

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 S. 3316), 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 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 16 Plänen.

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom ....)	**Aufstellungsbeschluss** Der Gemeinderat hat gemäß § 2 Abs. 1, in Verbindung mit § 12 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) die Aufstellung des Bebauungsplans und gemäß § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO) den Erlass der örtlichen Bauvorschrift am **20.05.2009** beschlossen.	Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am **03.06.2009** ortsüblich bekanntgemacht.	**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) vom **03.02.2010** in der Zeit vom **11.02.2010** bis **10.03.2010** durchgeführt.	**Öffentliche Auslegung** Der Gemeinderat hat am .... dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... und der Begründung in der Fassung vom .... zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	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 ausgelegen.	**Satzungsbeschluss** Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung am .... als Satzung beschlossen.	Anzeige / Genehmigung Ausgefertigt: Heidelberg, den __.__.200_	**Inkrafttreten** 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 .... 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. Heidelberg, den __.__.200_
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt

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.

Heidelberg, den __.__.200_

Stadtplanungsamt

Stadt Heidelberg

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung
Bahnhofstraße 44
67346 Speyer