

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 Planenschrift 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 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz 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 Neukonzeption 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

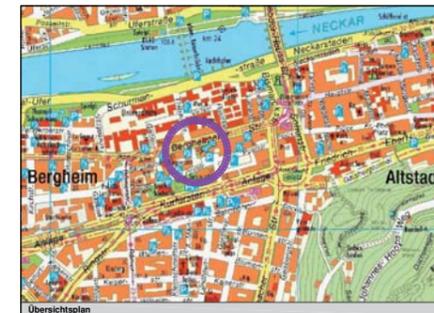
- Art der baulichen Nutzung (vgl. Textliche Festsetzungen)
- Baugrenze
- Fläche für Nebenanlagen
Zweckbestimmung: Neubau Tiefgarage
- Flächen für Außengastronomie / temporäre Marktplätze
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg Radfahrfläche
- 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 Nr. 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 Marktplätze innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs
 - Einzelhandel im Erdgeschoss des Westbaus mit einer Verkaufsfläche von max. 150 m²,
 - Lebensmittel Einzelhandel (Markthalle) im Arkadenbau mit einer Verkaufsfläche von max. 80 m²,
 - Lebensmittel Einzelhandel (Marktplatz/Außenmarktplatz) innerhalb des gekennzeichneten Platzbereichs,
 - Geschäfte- und Büronutzungen,
 - Nutzungen aus den Bereichen Gesundheit, medizinische Versorgung und "Wellness",
 - untergeordnet, 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. 0,97**
 - 2.2 Höhe der baulichen Anlagen**
 Im Bebauungsplan sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch Planietrag 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 Hauptzugang 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. 4,50 m**
 - Bereich 2: Westlicher Giebelbau (H+O)**
 Die Höhen des westlichen Giebelbaus entsprechen den Höhen des alten Hallenbades in diesem Bereich:
 TH max. 12,0 m
 FH max. 19,5 m
 - Bereich 3: Westlicher Flachdachbau (H+O)**
 Eine Überschreitung durch ein zurückspringendes Dachgeschoss ist bis zu einer Höhe von insgesamt OAB max. 8,0 m zulässig.
 - Bereich 4: Untergeschoss Westbau**
 Bauliche Anlagen in diesem Bereich sind ausschließlich unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
 - Bereich 5: Untergeschoss Tiefgarage**
 Neubau einer Tiefgarage unterhalb des Niveaus der Poststraße in 112,90 m ü. NN. Nutzung als Platzfläche und Zugang: Außengastronomie und temporäre Marktplätze entsprechend Planietrag.
 In den Bereichen 2 und 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhen für das geplante Treppenhäuser 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 Vollgeschossedefinition.
- 3. Bestimmungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Baumspfanzungen: Die durch Planietrag festgesetzten Bäume im Bereich der Poststraße sind als Hochstämme der Arten *Platanus x acerifolia* (Platane), *Sophora japonica* (Schmuckbaum), *Gedalia villosa* oder *Tilia europaea* (Kaiserlinde) anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
 Die Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Großkronige Laubbäume als Hochstammföhren mit Drahtballen aus extra weitem Sand, 5 x verpflanzt, 35-40 cm Stammumfang.
 Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstamm mind. 16 m² durchwurzelbares Baumsubstrat, gemäß FLL-Richtlinie 2005, mit Wurzelkassett, Teilerdung und Baumwässerung bereitzustellen.
 Für die entfallenden Bäume auf der Westseite des alten Hallenbades sind Ersatzpflanzungen in der o.g. Qualität vorzunehmen.
Dachbegrünung: Dachflächen von Flachdächern sind fachig extensiv zu begrünen. Fensteröffnungen in der Dachfläche sowie technische Dachaufbauten, Dachterrassen, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sind davon ausgenommen.

III. HINWEISE

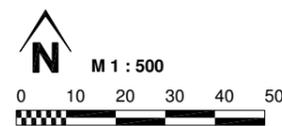
- Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt**
 An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar das Kulturdenkmal "Altes Hallenbad" gem. § 2 DschG (Jugendstilgebäude 1903-1906, Flst.Nr. 1843/5).



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Bergheim
 "Vorplatz Altes Hallenbad"
 Entwurf
 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 Neukonzeption 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.



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 30.09.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.08.2010 und der Begründung in der Fassung vom 24.08.2010 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 06.10.2010 in der Zeit vom 14.10.2010 bis 15.11.2010 öffentlich ausliegen.	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 Abwägungsverfahrens gemäß § 214 Absatz 3 BauGB gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht worden.
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt