

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Bergheim

"Vorplatz Altes Hallenbad" Nr. 32.03.30.00

Entwurf

in der Fassung vom 16.08.2011

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 zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. S.2585, 2617)

Baunutzungsverordnung (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 Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357)

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 17 des Gesetzes zur Reform des öffentlichen Dienstrechtes vom 09.11.2010 (GBl. S. 793, 962).

festgesetzt:

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(vgl. Planzeichnung)

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. 0,97

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)

Eine Überschreitung durch ein zurückspringendes Dachgeschoss ist bis zu einer Höhe von insgesamt OAB max. 9,0 m zulässig

OAB max. 6,5 m

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), Geditsia triacanthos oder Tilia europaea ‚Palida‘ (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, Kronenbreite 200 - 300 cm, Höhe 700 - 900 cm.

Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 16 m³ durchwurzelbares Baumsubstrat. gemäß FLL-Richtlinie 2010, mit Wurzellockstoff, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen.

Für die entfallenden Bäume auf der Westseite des alten Hallenbades sind entsprechend Planeintrag drei klein- bis mittelkronige Bäume, als Hochstämme / Solitärer Bäume der Arten Crataegus lavalleyi ‚Carrierei‘ (Apfel-Dorn), Koelreuteria paniculata (Lampionbaum) oder Albizia julibrissin (Schlafbaum) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm 4 x verpflanzt, 20 - 25 cm Stammumfang, Kronenbreite 150 - 200 cm, Höhe 400 - 500 cm.

Die Bäume sind in bauseits herzustellende Pflanzgefäße in den Abmessungen (Innenmaß) 2,70 m x 2,70 m x 1,25 m mit einem Pflanzvolumen von ca. 9,0 m³ in durchwurzelbares Baumsubstrat gemäß FLL-Richtlinie 2010 mit Baumbewässerung und Baumbelüftung zu pflanzen.

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



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).