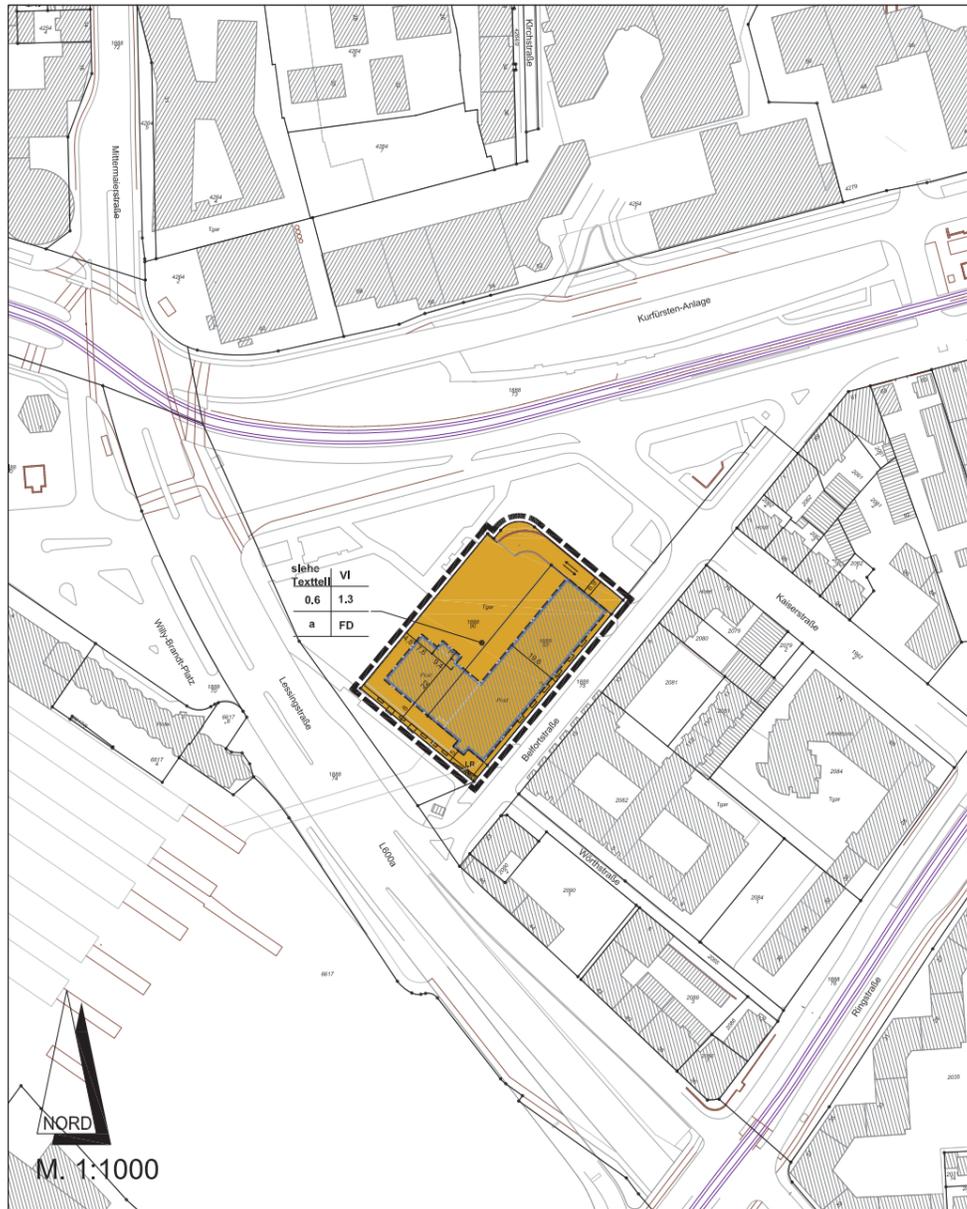


Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Weststadt Belfortstraße 2



Gesetzliche Grundlagen

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)

Planzonenverordnung 1990 (PlanZv 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.11.2010 zur Reform des öffentlichen Dienstrechts (GBl. S. 793, 962)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Art. 10 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252, 253)

Planzeichenerklärung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- Zulässig sind: (s. Textfeld)
- medizinische Zwecke / Rehaklinik
 - sportliche Einrichtungen für Rehabilitationssport / Gesundheitstraining / Fitnessstraining
 - Büro / Labor
 - Verlag
 - Bildung / Schulung
 - Archiv / Lageräume
 - Kantine
 - Parkplätze

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

- 0.6** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 1.3** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- VI** Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen Baugrenze (§ 21 Abs. 1 BauNVO)

4. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- FD** Flachdach

2. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften

C. Hinweise

Erläuterung der Nutzungsschablonen

siehe Textfeld	VI	Baugeteil	Zahl der Vollgeschosse
0.6	1.3	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
a	FD	Bauweise	Dachform

A. Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.M BauNVO)

A1 Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3 BauGB)

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig:
- medizinische Zwecke / Rehaklinik
 - sportliche Einrichtungen für Rehabilitationssport / Gesundheitstraining / Fitnessstraining
 - Büro / Labor
 - Verlag
 - Bildung / Schulung
 - Archiv / Lageräume
 - Kantine
 - Parkierung

A2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.M. §§ 19-21 BauNVO)

- Entsprechend Planzeichnung-Nutzungsschablonen sind festgesetzt:
- Obergrenze der Grundflächenzahl
 - Obergrenze der Geschossflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse

A2.1 Grundflächenzahl:

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 mit Garagen, Stellplätzen, Tiefgaragen sowie mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen:

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 mit Garagen, Stellplätzen, Tiefgaragen sowie mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

A3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.M. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planzeichnung-Nutzungsschablonen ist festgesetzt:

- abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

A4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.M. § 21 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind davon ausgenommen, sie können im gesamten Geltungsbereich zugelassen werden.

A5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planzeichnung mit Leitungsrechten zu belasten. LR: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Heidelberg und der Versorgungsträger.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen: Dach- und Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3 m nicht überschreiten. Die Fläche der Werbeanlagen darf einzeln max. 10 m² betragen. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen je Fassadenseite darf 20 m nicht überschreiten. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind nur entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze als lebende Einfriedungen oder als blickfreie Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

C. Hinweise

C1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt archaische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich den Denkmalbehörden Baden-Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörden mit einer Verkleinerung der Frist einverstanden sind (§ 20 DSchG).

C2 Bodenschutz (§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen spannsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unermessbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

C3 Geotechnik

Im Planbereich bilden junge Talablagerungen, örtlich auch Auffüllungen, unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Diese Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bodenmechanisch fragil sein.

Zum Grundwasserstand im Plangebiet liegen keine konkreten Daten vor.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.) wird ingenieurtechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C4 Grundwasser

Auf die Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.

C5 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen (§ 12a Abs. 1 BauGB i.V.M. § 14 BauNVO)

Die Stadt ist gem. § 12a Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsarmaturen und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

C6 Bahnanlagen

Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es aus dem Bahnbetrieb zu Immissionen kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Weststadt Belfortstraße 2
Nr. 64-Plan: 61.32.04.32.00

Plan vom 18.01.2012
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. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes zur Reform des öffentlichen Dienstrechts vom 09.11.2010 (GBl. S. 793, 962), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 18.01.2012 und diesen örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus 15 Plänen insgesamt.

Einleitungsbeschluss Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom 25.01.2012)	Einleitungsbeschluss Der Gemeinderat hat am 02.12.2010 die Erhebung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Einleitungsbeschluss Der Einleitungsbeschluss wurde am 08.12.2010 im "stadtblatt" (Heidelberger Anzeigen) gemäß § 12 Abs. 2 i.V.M. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Nach Bekanntmachung am 06.07.2011 im "stadtblatt" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 13a BauGB in der Zeit vom 06.07.2011 bis 03.08.2011 durchgeführt.	Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am 10.11.2011 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 21.05.2011, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat am _____.2012 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung gemäß §§ 10 BauGB, 74 LBO i.V.M. § 4 GemO beschlossen.	Anzeige / Genehmigung Ausgefertigt: Heidelberg, den _____.2012 Oberbürgermeister	Inkrafttreten Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften abgesehen werden können, wurden am _____.2012, im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am _____.2012 in Kraft getreten.	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs 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 wurden innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt

