

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Rohrbach Gewerbegebiet Rohrbach Süd - Medizinisches Versorgungszentrum - Im Breitspiel



RECHTLICHE 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 zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 13), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 78 der VO vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)

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 Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 05.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.12.2006 (SAB. S. 16)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06.12.1983 (GBl. S. 787), zuletzt geändert durch Art. 10 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252, 253)

Planzonenklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) SO Sondergebiet Medizinisches Versorgungszentrum (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

1,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

OK max 17m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über dem angegebenen Bezugspunkt; der Bezugspunkt ist die mittlere Seehöhe im Bestreift mit 110,85m ü.N.N. vgl. 1.22

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) abweichende Bauweise; vgl. 1.23

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB) Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen hier: Lage zulässige Ein- und Ausfahrt

5. Bindung für die Pflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Anpflanzungen von Laubbäumen (Hochstamm); vgl. 1.41

Anpflanzungen von Laubbäumen (Hochstamm); vgl. 1.42 PL = Laubbäum Platane

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; vgl. 1.44

6. Sonstige Planzonen

ST Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 und Nr. 22 BauGB) ST = Flächen für Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl (GRZ), Höhe baulicher Anlagen, Geschossflächenzahl (GFZ), Bauweise

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen 1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 1.1.1 Sondergebiet (SO)

Für das Sondergebiet SO wird als Zweckbestimmung ein Medizinisches Versorgungszentrum mit Laboren und Verwaltung festgesetzt.

1.1.1.1 Die zulässige Nutzung umfasst folgende Bereiche: Labore, Verwaltung (Büros etc.), diagnostische Praxis (Pathologie), Kantine, Lager- und Betriebsflächen, Parkplätze, Socialräume und erforderliche Nebenräume.

1.1.2 Zulässig sind nur die Vorhaben zu deren Durchführung sich der Vorhabenbetreiber im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, der Abschluss weiterer Durchführungsverträge ist zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 1.2.1 Im Sondergebiet SO darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ=0,9 überschritten werden.

1.2.2 Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO: Höhe baulicher Anlagen: Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhe im Bestreift. Diese ist mit 110,85m ü.N.N. festgesetzt. Die max. Gebäudehöhen werden im Bebauungsplan mit einer Höhe (OKGeh) von 17m gemessen über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Zulässigkeit von untergeordneter Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für das Gebäude, die über die Gebäudeoberkante hinaus reichen, bleibt unberührt. Die OK der Technikaufbauten wird auf 18m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Technikaufbauten dürfen maximal 1m über OK Atika geführt werden.

1.2.3 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass das Gebäude länger als 50 m sein darf, sofern die erforderlichen Grenzwerte eingehalten werden.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB 1.3.1 Stellplätze im nichtüberbauten Bereich sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Stellplätze im überbauten Bereich können in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

1.4 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB 1.4.1 Gemäß Planzonen sind standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstamm 3 x v. m. D., STU 18-20 cm) entsprechend der folgenden Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern: Acer campestre - Feldahorn, Acer platanoides - Spitzahorn, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Tilia cordata - Winterlinde, Tilia platyphyllos - Sommerlinde

1.4.2 Straßenbegleitend sind gemäß Planzonen abrobortfähige Platane (platanus acerifolia) der Qualität Sol. H.m.Dd.4x v. STU 20-25cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern.

1.4.3 Je Baumstandort ist ein mindestens 12m² großer durchwurzelbarer Raum mit zertifiziertem Baumschutz herzustellen. Die Pflanzflächen sind flächendeckend zu begrünen.

1.4.4 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind neben den vorgenannten Bäumen entsprechend der folgenden Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern: Hypericum calycinum - Großblütiges Johanniskraut, Lavandula angustifolia - Echter Lavendel, Cotoneaster dammeri - Teppich-Zweigelapfel, Dasiphora fruticosa - Fingerstrauch, Spiraea japonica - Rote Sommerweide

1.4.5 Dächer sind zu 60% extensiv zu begrünen. Der Leitfaden "Heidelberger Dachgrüner" ist zu berücksichtigen.

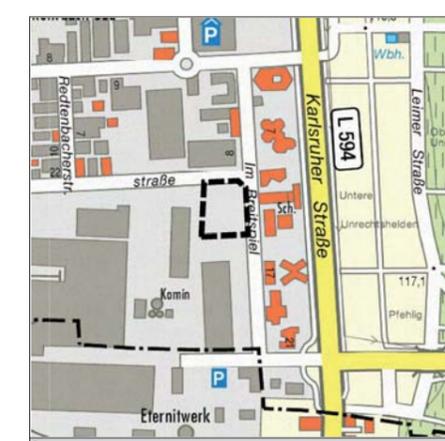
Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO 2. An den Gebäudesassaden sind je Straßenseite eine Werbefläche zulässig. Ebenso ist im Bereich des Haupteingangsbereichs außerhalb der überbauten Flächen eine Werbefläche zulässig. Die Höhe wird auf 5,00m und die Ansichtfläche auf 10m² je Ansichtseite begrenzt. Die Genehmigung ist gesondert zu beantragen. Beschreibungen zur Regelung des Verkehrs oder zur Regelung des Lieferverkehrs sind hierin ausgenommen.

3. Auf eine Einhausung der Technikanlagen auf dem Gebäudedach kann verzichtet werden, wenn die Atika bis 2,00m über Oberkante fertigen Dachbelag geführt wird und Technikaufbauten, welche eine größere Höhe als die Oberkante der Atika aufweisen mindestens 3,00m von der Fassade abgerückt sind.

4. Hinweis Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'Rohrbach-Süd, Medizinisches Versorgungszentrum Im Breitspiel' werden alle bestehenden Bebauungspläne und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches außer Kraft gesetzt.

Gemäß § 30 Denkmalschutzgesetz - DschG - ist bei Bodenfinden unverzüglich eine Denkmalschutzbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe oder Stadtverwaltung Heidelberg als Untere Denkmalschutzbehörde - Kurpfälzisches Museum, Tel. 06221-98-3418 oder 98-3403) zu benachrichtigen.

Im vorliegenden Fall der Sondernutzung für das Gebäude mit dem Schwerpunkt einer Labornutzung wird davon ausgegangen, dass von einzelnen Kennwerten des in der Energiekonzeption geforderten Passivhausstandards abgewichen werden kann, da hier der Verbrauchsschwerpunkt nicht bei der Heizwärme sondern in der Stromerzeugung zur Kühlung, Lüftung, Beleuchtung und den Diagnosegeräten bzw. der Labortechnik liegt. Das grundlegende Ziel eines ökologischen und wirtschaftlichen Energiekonzeptes bleibt jedoch bestehen. Eine Umsetzung der Maßnahme wird in Abhängigkeit von den Passivhausstandards erfolgen. Es wird für das Gebäude ein Energiekonzept entwickelt mit dem Ziel eine vergleichbare Umweltbilanz zu erzielen.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rohrbach, Gewerbegebiet Rohrbach - Süd, Medizinisches Versorgungszentrum Im Breitspiel

Plan vom: 15. November 2013

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 zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 78 der VO vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom ... 201... und diese örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus ... Plänen insgesamt.

Table with 8 columns: Einleitungsbeschluss, Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Öffentliche Auslegung, Satzungsbeschluss, Anzeige / Genehmigung, Inkrafttreten, Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs. Each column contains a brief description of the step and the responsible authority.

