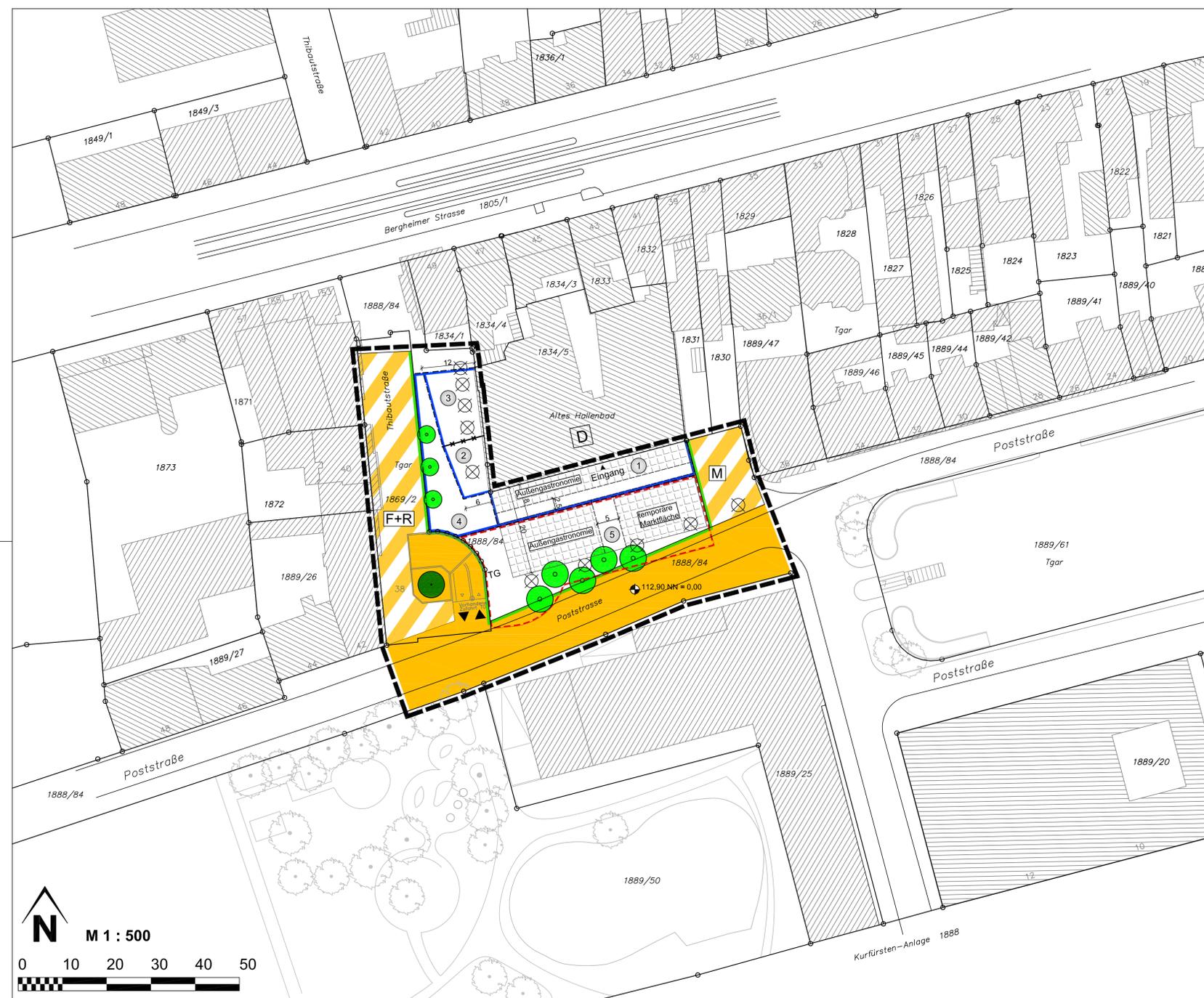


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

# 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 Planzeichenschrift 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 Neuordnung 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 Investitionsleichterungs- und Wohnbaugesetz 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 Dienstes vom 09.11.2010 (GBl. S. 793, 962),

festgesetzt:

- I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung** (vgl. Textliche Festsetzungen)
  - Baugrenze**
  - Fläche für Nebenanlagen**  
Zweckbestimmung: Neubau Tiefgarage
  - Flächen für Außengastronomie / temporäre Marktplatzfläche**
  - Straßenverkehrsfläche**
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg Mischfläche
  - Ein- und Ausfahrt Tiefgarage**
  - Anpflanzen von Bäumen**  
Großkronige Bäume / klein-mittelkronige 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 Marktplatzfläche innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs
- Einzelhandel im Erdgeschoss des Westbaus mit einer Verkaufsfläche von max. 150 m<sup>2</sup>,
- Lebensmitteleinzelhandel (Markthalle) im Arkadenbau mit einer Verkaufsfläche von max. 80 m<sup>2</sup>,
- 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 (III+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 Marktplatzfläche entsprechend Planeintrag.

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 Vollgeschosseffinition.

**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 (Schurbaum), Gedidia triacanthos oder Tilia europaea 'Palidra' (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 m<sup>3</sup> 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 / Solitärbäume der Arten Crataegus laevifolia (Apfel-Dorn), Koeleruteria paniculata (Lampionbaum) oder Albizia julibrissin (Schlabbaum) 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.

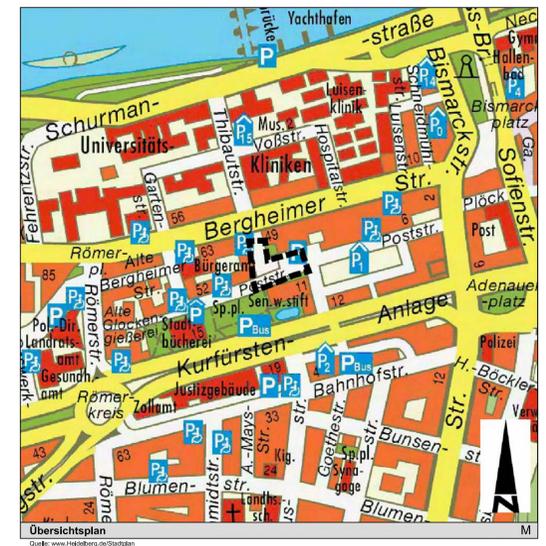
Die Bäume sind in bauseits herzustellende Pflanzgefäße in den Abmessungen (Innenmaß) 2,70 m x 2,70 m x 1,25 m mit einem Pflanzvolumen von ca. 9,0 m<sup>3</sup> durchwurzelbares Baumsubstrat gemäß FLL-Richtlinie 2010 mit Baumbewässerung und Baumblüftung zu pflanzen.

**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).



## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Bergheim  
Vorplatz Altes Hallenbad

gez. Bernd Stadel      gez. Dr. Eckart Würzner      gez. A. Friedrich  
Erster Bürgermeister      Oberbürgermeister      Stadtplanungsamt

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Absatz 3, § 12 Absatz 2 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617), 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 Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793, 962), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus 2 Plänen, als Satzung beschlossen.

<b>Einleitungsbeschluss</b> Der Gemeinderat hat am 20.05.2009 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen. (Stand vom 29.03.2011)	<b>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</b> Der Einleitungsbeschluss wurde am 03.06.2009 im Stadtblatt (Heidelberger Anzeigen) gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Informationsveranstaltung fand am 24.02.2010 statt.	<b>Öffentliche Auslegung</b> Der Gemeinderat hat am 30.09.2010 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 24.08.2010, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	<b>erneute öffentliche Auslegung</b> Der Gemeinderat hat am 17.03.2011 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die Begründung und die umweltbezogenen Stellungnahmen, jeweils in der Fassung vom 09.02.2011, zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie der umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen. Die Frist für die erneute Offenlage beträgt 14 Tage (§ 4 Abs. 3 S. 3 BauGB).
Vermessungsamt gez. Hielscher	OB-Referat gez. Brand	Stadtplanungsamt gez. i.A. Rudolf	Stadtplanungsamt gez. i.A. Rudolf

<b>Satzungsbeschluss</b> Der Gemeinderat hat am 06.10.2011 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung und die Begründung gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO beschlossen.	<b>Anzeige / Genehmigung</b> Ausgefertigt: Heidelberg, den 18.10.2011 Oberbürgermeister gez. Dr. Eckart Würzner
<b>Inkrafttreten</b> Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweises, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden am 09.11.2011 im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am 09.11.2011 in Kraft getreten.	<b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs</b> 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 gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.
Stadtplanungsamt gez. i.A. Rudolf	Stadtplanungsamt

