

Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Entwurf

Bahnstadt

"Hotel an der Rudolf-Diesel-Straße"



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planinschriften wird gemäß:

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 Klimaschutzes 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 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (GBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 zur Förderung des Klimaschutzes 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)

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

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

festgesetzt:

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Sonderbaufläche: Hotel
- Grundfläche
GR max = 1.000 m²
- oberste Außenwandbegrenzung
OAB 1 max. 16,5 m = V
OAB 2 max. 22,5 m = VII
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche
Bestimmte: Fußgänger und Radfahrer
- Zufahrtsbereich
- Anpflanzen von Bäumen
- Flächen für Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Zulässig ist ein Hotel einschließlich einer Betriebsleiterwohnung und eines gastronomischen Betriebes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche / zulässige Grundflächenzahl (GR / GRZ)

Die zulässige Grundfläche (GR) beträgt max. 1.000 m².
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Im Bebauungsplan sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag, der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) festgesetzt.
Die Höhe beträgt entsprechend Planeintrag max. 16,50 m bzw. 22,50 m.

Eine Überschreitung der obersten Außenwandbegrenzung ist durch einen Aufbau (Treppenhausnotausgang) mit einer Gesamthöhe von max. 20 m² und einer zusätzlichen Höhe von max. 1,80 m zulässig, wenn der Aufbau von der Außenwand zurückspringt.

Bezugspunkt ist die Höhe des angrenzenden Gehweges (Rudolf-Diesel-Straße) in Grundstücksmitte.

3. Mit Geh- und Fahrrechten belastete Flächen

Auf der mit "G+F" gekennzeichneten Fläche sind ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
Nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind urchzulässig.
2. Das auf Grundstücken von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist über die bewohnte Bodenzone zu versickern. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schädlich versickert werden kann.
3. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Fugenpflaster, Schotterrasen) herzustellen. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schädlich versickert werden kann.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume sind in folgenden Arten anzupflanzen:
im Bereich des öffentlichen Straßenraums großkronige Baumarten wie z. B. Linde, Ahorn, Eiche, im Bereich des Geh- und Fahrrechtes (Maulbeersaumalee) Hochstämme der Art Morus alba (Maulbeerbaum),
im Bereich des Parkplatzes Hochstämme der Art Acer campestre (Feldahorn),
an der Südobergrenze Hochstämme der Art Sorbus intermedia oder aria (Schwedische oder Echte Mehlbeere),
im rückwärtigen Freibereich ein Einzelbaum der Art Liquidambar styraciflua (Amberbaum).

Die angepflanzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Baumscheiben sind flächendeckend mit Bodendeckern und Kleinsträuchern herzustellen.

Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Alleebaum aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 18 - 20 cm Stammumfang.

Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 16 m² durchwurzelbares Baumschutzgitter gemäß FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V.) -richtlinie 2010, mit Wurzelkassett, Tiefenbelüftung und Baumwässerung bereitzustellen.

Dachbegrünung:
Dachflächen sind mind. 80 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung unter Berücksichtigung des "Handlungsleitfadens zur Dachbegrünung in Heidelberg" anzulegen oder zu bepflanzen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

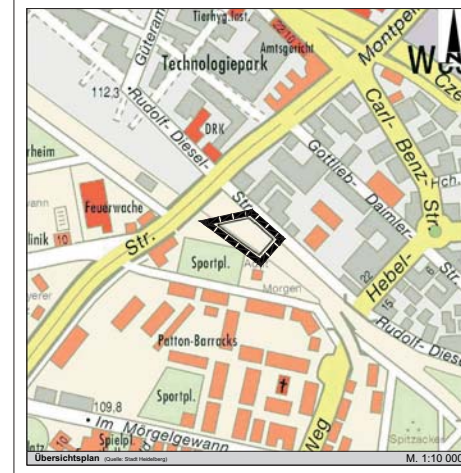
III. HINWEISE

Beschränkungen nach dem Luftverkehrsgesetz:

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des militärischen Flugplatzes Heidelberg. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belastungen durch Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist. Die Planung wurde in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt - Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, bestehen nicht.

Für das Aufstellen und den Betrieb von Baukränen ist die vorherige Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd-Militärische Luftfahrtbehörde erforderlich.

Archäologische Funde
Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 25 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 25 vereinbart wird (§ 20 DSchG).
Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Bahnstadt "Hotel an der Rudolf-Diesel-Straße" 61.32.15.05.00

Entwurf Plan vom: 11.10.2011

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 Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581; ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetz 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 ____20__ als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insg. ____ Planen.

Einleitungsbeschluss
Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom)

Vermessungsamt

Der Gemeinderat hat am **01.07.2010** die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.

OB-Referat

Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) am **07.07.2010** ortsüblich bekanntgemacht.

Stadtplanungsamt

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) vom **14.09.2011** in der Zeit vom **19.09.2011** bis **30.09.2011** durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am **22.09.2011** statt.

Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat hat am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom und der Begründung in der Fassung vom zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

OB-Referat

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im "stadtblatt" am in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Stadtplanungsamt

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am ____2011 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO beschlossen.

Oberbürgermeister

Anzeige / Genehmigung
Ausgefertigt: Heidelberg, den ____201__

Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweise, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden im "stadtblatt" am ortsüblich bekanntgemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Oberbürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen 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.

Stadtplanungsamt

Mängel und Abwägung
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Absatz 3 BauGB gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht worden.

Heidelberg, den ____201__

Stadtplanungsamt

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig ist ein Hotel einschließlich einer Betriebsleiterwohnung und eines gastronomischen Betriebes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche / zulässige Grundflächenzahl (GR / GRZ)

Die zulässige Grundfläche (GR) beträgt max. 1.000 m².

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag, der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) festgesetzt.

Die Höhe beträgt entsprechend Planeintrag max. 16,50 m bzw. 22,50 m.

Eine Überschreitung der obersten Außenwandbegrenzung ist durch einen Aufbau (Treppenhausnotausgang) mit einer Gesamfläche von max. 20 m² und einer zusätzlichen Höhe von max. 1,80 m zulässig, wenn der Aufbau von der Außenwand zurückspringt.

Bezugspunkt ist die Höhe des angrenzenden Gehweges (Rudolf-Diesel-Straße) in Grundstücksmitte.

3. Mit Geh- und Fahrrechten belastete Flächen

Auf der mit "G+F" gekennzeichneten Fläche sind ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

2. Das auf Grundstücken von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden kann.

3. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Fugenpflaster, Schotterrasen) herzustellen. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden kann.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume sind in folgenden Arten anzupflanzen:

Im Bereich des öffentlichen Straßenraums großkronige Baumarten wie z. B. Linde, Ahorn, Eiche, im Bereich des Geh- und Fahrrechtes (Maulbeerbaumalle) Hochstämme der Art *Monus alba* (Maulbeerbaum).

Im Bereich des Parkplatzes Hochstämme der Art *Acer campestre* (Feldahorn).

an der Südostgrenze Hochstämme der Art *Sorbus intermedia* oder *aria* (Schwedische oder Echte Mehlbeere).

im rückwärtigen Freibereich ein Einzelbaum der Art *Liquidambar styraciflua* (Amberbaum).

Die angepflanzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Baumscheiben sind flächendeckend mit Bodendeckern und Kleinsträuchern herzustellen.

Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Alleebaum aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 18 - 20 cm Stammumfang.

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

Dachbegrünung:

Dachflächen sind mind. 80 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung unter Berücksichtigung des "Handlungsleitfadens zur Dachbegrünung in Heidelberg" anzusäen oder zu bepflanzen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

III. HINWEISE

Beschränkungen nach dem Luftverkehrsgesetz:

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des militärischen Flugplatzes Heidelberg. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist. Die Planung wurde in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt - Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, bestehen nicht.

Für das Aufstellen und den Betrieb von Baukränen ist die vorherige Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd -Militärische Luftfahrtbehörde- erforderlich.

Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 25 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 25 vereinbart wird (§ 20 DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen