

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Bahnstadt

"Hotel an der Rudolf-Diesel-Straße"



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planschriebe 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)

Baumutzungsverordnung (BauMVO) 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 (BGBl. 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 Neukonzeption vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der VO vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmitteleinsatzdienstes (VwV-Kampfmitteleinsatzdienst) 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**
Begünstigte: 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) durch die in § 19 Abs. 4 BauMVO 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.

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

Baupunkt ist die Höhe des angrenzenden Gehweges (Rudolf-Diesel-Straße) in Grundstückmitte.

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.

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

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

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. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R _{w, res} in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8 *	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichts- und ähnliches	Bürosräume und ähnliches
II (Süd-, Südost- und Südwestfassade)	30 [dB]	30 [dB]	30 [dB]
III (Nord-, Nordost- und Nordwestfassade)	35 [dB]	30 [dB]	30 [dB]

Danach sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an der Süd-, Südost- und Südwestfassade entsprechend dem Lärmpegelbereich II mit einem erforderlichen Gesamtschalldämm-Maß R_w ≥ 30 dB und die Aufenthaltsräume an der Nord-, Nordost- und Nordwestfassade entsprechend dem Lärmpegelbereich III mit einem Gesamtschalldämm-Maß R_w ≥ 35 dB auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen.

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109 ist gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenraumbelastung nicht überschritten werden.

Wegen der Überschreitungen des Orientierungswertes von 50 dB(A) zur Nachtzeit sind in den Schlafräumen im Bereich der Nord-, Nordost- und Nordwestfassade schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen 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 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 überwiegend heimischer Arten herzustellen.

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

Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstand mind. 16 m² durchwurzelbares Baumschubstrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung/Landschaftsbau e.V.) - Richtlinie 2010, mit Wurzelstockstoff, Tiefenbefeuchtung 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" anzubereiten oder zu bepflanzen. Die Substratstärke muss durchschnittlich mindestens 10 cm betragen.

8. Werbeanlagen

Zulässig im Bereich des Vorhabens sind ausschließlich:

- Firmenlogo als Scheibe mit einem Gesamtdurchmesser von max. 3 m. An der Wand der Nord-Ost-, der Nord-, Süd-West- und der Westfassade ist jeweils ein Logo unterhalb der Attikahöhe zulässig.
- Schriftzug an der Nord-Ost-Fassade oberhalb des Eingangsbereiches in Vollplast-Buchstaben, Gesamtlänge max. 2 m, Buchstabenhöhe max. 0,35 m.
- Schriftzug "Hotel" im Bereich der Nord-Ost-Fassade oberhalb des Eingangsbereiches.
- Schriftzug "Hotel" als Vollplast-Buchstaben mit einer Gesamtlänge von max. 4,75 m und einer Höhe von 1 m auf der Westfassade unterhalb der Attika.
- Ein Pylon mit einer Gesamthöhe von 4,5 m und einer Breite von 1,25 m im Eingangsbereich zur Rudolf-Diesel-Straße.

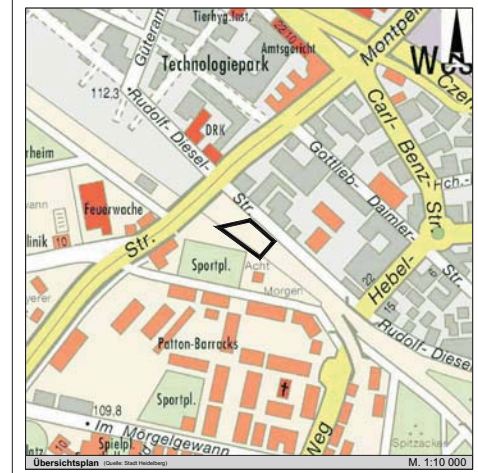
III. HINWEISE

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 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 Verknüpfung der Funde mit dem Ref. 25 vereinbart wird (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Einleitungsbeschluss Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom)	Der Gemeinderat hat am 01.07.2010 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im "stadtblatt" (Heidelberg Amtsanzeiger) am 07.07.2010 ortsüblich bekanntgemacht.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im "stadtblatt" (Heidelberg 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.	Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am 09.02.2012 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.10.2011 und der Begründung in der Fassung vom 11.10.2011 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im "stadtblatt" am 15.02.2012 in der Zeit vom 23.02.2012 bis 22.03.2012 öffentlich ausgelegt.	Der Gemeinderat hat am2011 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO beschlossen.	Anzeige / Genehmigung	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.	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.	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.
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

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

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 Neukonzeption vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der VO 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 20... als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insg. ... Plänen.

