

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Bergheim

"Erweiterung Marriott-Hotel"



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Dezember 2014 (GBl. S. 501)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (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 Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

festgesetzt:

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

II a Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung: "Hotel"**
Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Zulässige Grundfläche**
Die zulässige Grundfläche (GR) einschließlich des Bestandsgebäudes beträgt max. 2.200 m². Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die vorhandene Tiefgarage nicht mitzurechnen.
 - Höhe der baulichen Anlagen**
Im Bebauungsplan sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag festgesetzt.

Bestandsgebäude Marriott und Neubau "Anlieferung"	Oberste Außenwandbegrenzung 1 (OAB 1)	max. 5,00 m
Aufgrund der unterschiedlichen, zum Teil nicht horizontalen Wandabschlüsse des Hauptbaukörpers ist die oberste Außenwandbegrenzung durch eine gestrichelte Linie zwischen den Punkten 2, 3, 4 und 5 fassadenweise festgesetzt:	Oberste Außenwandbegrenzung 2 (OAB 2)	max. 19,00 m
	Oberste Außenwandbegrenzung 3 (OAB 3)	max. 22,00 m
Im Bereich der durch Planeintrag gekennzeichneten Dachfläche 6 ist die oberste Außenwandbegrenzung für innenliegende, von der Fassade abgedeckte Wandabschlüsse festgesetzt:	Oberste Außenwandbegrenzung 4 (OAB 4)	max. 25,50 m
	Oberste Außenwandbegrenzung 5 (OAB 5)	max. 25,80 m
Oberste Außenwandbegrenzung 6 (OAB 6)	max. 24,80 m	
- Im Bereich der durch Planeintrag gekennzeichneten Dachfläche 6 ist die oberste Außenwandbegrenzung für innenliegende, von der Fassade abgedeckte Wandabschlüsse festgesetzt.
Oberste Außenwandbegrenzung 6 (OAB 6) max. 24,80 m
Technikbauten, Anlagen für Photovoltaik oder solare Wärmegewinnung und Fluchtreppenhäuser sind innerhalb der festgesetzten Höhenbegrenzungen unterzubringen.
Höhenbezugspunkt ist die Höhe des Eingangsbereiches im bestehenden Hotelgebäude mit 110,96 m ü.NN.

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Hotel**
- öffentliche Grünfläche**
- private Grünfläche**
- Verkehrsfähige besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg**
- Baugrenze**
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudeteile und -höhen**

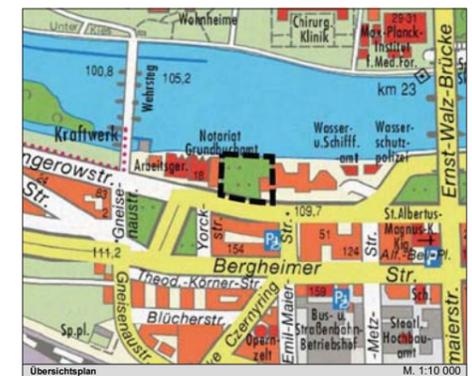
1 Gebäudehöhe OAB 1	max. 5,00 m	4 Gebäudehöhe OAB 4	max. 25,50 m
2 Gebäudehöhe OAB 2	max. 19,00 m	5 Gebäudehöhe OAB 5	max. 25,80 m
3 Gebäudehöhe OAB 3	max. 22,00 m	6 Gebäudehöhe OAB 6	max. 24,80 m
- mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten Versorgungsträger**
- Erhalten von Bäumen**
- Anpflanzen von Bäumen**
- Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern**
- Bereiche ohne Zufahrt**
- Ein- und Ausfahrt**
- Tiefgarage Bestand**
- Fläche für Außengastronomie**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

II b Örtliche Bauvorschriften

- Stellplätze**
Stellplätze sind, mit Ausnahme von Kurzparken, im Bereich der Hotelvorfahrt ausschließlich in der vorhandenen Tiefgarage zulässig.
- Bindungen für das Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Anpflanzungen sind gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans durchzuführen.
- Bäume innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen**
Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind die Baumarten entsprechend Planeintrag zu erhalten, bzw. als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Aalebaum aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballung, 20-25 cm Stammumfang sowie 2 Bäume als Straßenbaum mit Stammumfang 30-35 cm. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 16 m² durchwurzelbares Baumbestandes gemäß FLL-Richtlinie 2010 (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., mit Wurzelkassett, Tafelbefeuchtung und Baumbewässerung bereitgestellt).
- Dachbegrünung auf den obersten Geschossen**
Die Dachflächen in diesem Bereich sind zu mind. 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung unter Berücksichtigung des "Handlungsleitfadens extensive Dachbegrünung in Heidelberg" anzulegen oder zu bepflanzen. Die Substratstärke muss durchschnittlich mindestens 10 cm betragen. Eine Teilbedeckung durch Photovoltaikanlagen / Solarmodule ist entsprechend des Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg zulässig.
Auf den Dachflächen ist entlang der Außenwand ein durchschnittlich 4 m breiter Streifen mit Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Gehölzpflanzung muss mindestens die Hälfte der Pflanzen aus heimischen Gehölzen bestehen. Im Bereich der Gehölzpflanzungen beträgt die durchwurzelbare Mindestbetasthöhe 50 cm, Pflanzqualität mind. 2 x verpfl., mit Salen, Höhe 120 cm - 150 cm.
- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutzmaßnahmen**
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum einzusetzen (z. B. LED-Leuchten).
Rodungsmaßnahmen und sonstige Eingriffe in den Vegetationsbestand, die zu Beeinträchtigungen brütender Vögel führen könnten, dürfen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.
Für Nischen- und Höhlenbrüter sind mind. 12 Nisthilfen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
Für Fledermäuse sind mind. 4 Nisthilfen / Spaltenquartiere fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
Unterhalb des auskragenden Terrassenbereichs am Neckar sind 3 Brutlöcher für den Eisvogel anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
Für solitär lebende Insektenarten ist eine mind. 2m² große Nisthilfe ("Bienenhotel") herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
Mindestens 200m² der Grünfläche sind als sandiger Ruderalstandort anzulegen und mit Strukturelementen (z.B. Totholz, Steinhaufen, Trockenmauer) anzureichern, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Für Baum- und Strauchpflanzungen im Planungsbereich sind mind. 50 % heimische und standortgerechte Bäume bzw. Gehölze zu verwenden.

III Hinweise

- Archäologie / Denkmalschutz**
Alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen dürfen nur unter Kontrolle einer Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden. Das Kupffertischen Museum Heidelberg ist deshalb mindestens 10 Werktage zuvor schriftlich oder fernschriftlich (Fax: 06221-6849420) vom Beginn des Erdbaus zu unterrichten. Zwischenhandlungen gegen diese Auflage stellen gem. § 27 Abs. 1 und 2 einen Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz dar, der mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- €, in besonders schweren Fällen bis 250.000,- € geahndet werden kann.
- Geotechnik**
Im Planbereich bilden Auffüllungen und junge Talablagerungen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein. Das Grundwasser ist möglicherweise bauwerkrelevant. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum geotechnischen Baugrundbau, zu Bodenkenntnissen, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser u. dgl.), wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- Grundwasser**
Auf die Lage innerhalb einer zukünftigen Wasserschutzbezugszone IIIB und die dort geltenden Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet wird verwiesen.
- Energiekonzeption**
Zielsetzung ist eine Bebauung im Passivhausstandard. Vom Passivhausstandard kann abgewichen werden, sofern dies technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist, da die Verträglichkeitsprüfung nicht bei der Wärme, sondern beim Strom oder der Kühlung liegen. In diesen Fällen soll durch nutzungsspezifische Energieeffizienz-Konzepte eine vergleichbare Umweltbilanz erzielt werden. Hierzu bietet die Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie umfangreiche Beratungsleistungen an. Die Planungen sind rechtzeitig vor Bauantragstellung mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen und die rechnerischen und planerischen Nachweise mit dem Bauantrag vorzulegen. Die Einhaltung der geltenden EnEV-Anforderungen ist mit dem Baurechtsamt abzustimmen.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Bergheim Erweiterung Marriott-Hotel Nr. B-Plan 61.32.03.31.00

Satzungsbeschluss Plan vom 11.09.2015

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), das durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist) 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 Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, dem nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24.02.2015 und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus 18 Plänen.

Einleitungsbeschluss Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom ____201_)	Einleitungsbeschluss Der Gemeinderat hat am 13.06.2013 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Einleitungsbeschluss wurde am 28.03.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.	Öffentliche Auslegung Nach Bekanntmachung am 18.09.2013 im "stadtblatt" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.09.2013 bis 18.10.2013 durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am 23.09.2013 statt.	Öffentliche Auslegung Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschrift / -en, des Vorhaben- und Erschließungsplans, die Begründung mit Umweltbericht sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.03.2015 im "stadtblatt" in der Zeit vom 19.03.2015 bis 29.04.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat am ____201_ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en als Satzung sowie die Begründung gemäß § 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen.	Anzeige / Genehmigung Ausgefertigt: Heidelberg, den ____201_	Inkrafttreten Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Ertelung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en eingesehen werden können, wurden am ____201_ im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en sind damit am ____201_ 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 Bauvorschrift / -en gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.	
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt

