

# 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 Planschriebe wird gemäß

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

**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. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, Seite 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes 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 Neubeschreibung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55),

festgesetzt:

## I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Hotel
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudeteile und -höhen**
  - 1 Gebäudehöhe OAB 1 max. 5,00 m
  - 2 Gebäudehöhe OAB 2 max. 19,00 m
  - 3 Gebäudehöhe OAB 3 max. 22,00 m
  - 4 Gebäudehöhe OAB 4 max. 25,00 m
  - 5 Gebäudehöhe OAB 5 max. 25,80 m
  - 6 Gebäudehöhe OAB 6 max. 24,80 m
- Erhalten von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen
- Bereiche ohne Zufahrt
- Ein- und Ausfahrt
- Tiefgarage Bestand
- Fläche für Außengastronomie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### II a Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung: "Hotel"**  
Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Zulässige Grundfläche**  
Die zulässige Grundfläche (GR) einschließlich des Bestandsgebäudes beträgt max. 2.200 m<sup>2</sup>. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die vorhandene Tiefgarage nicht mitzurechnen.
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen**  
Im Bebauungsplan sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag festgesetzt.
  - 1. Bestandsgebäude Marriott und Neubau "Anlieferung"  
Oberste Außenwandbegrenzung 1 (OAB 1) max. 5,00 m
  - 2. Aufgrund der unterschiedlichen, zum Teil nicht horizontalen Wandabschlüsse des Hauptgebäudes ist die oberste Außenwandbegrenzung durch eine gedachte 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  
Oberste Außenwandbegrenzung 4 (OAB 4) max. 25,50 m  
Oberste Außenwandbegrenzung 5 (OAB 5) max. 25,80 m

3. Im Bereich der durch Planeintrag gekennzeichneten Dachfläche 6 ist die oberste Außenwandbegrenzung für innenliegende, von der Fassade abgetrennte Wandabschlüsse festgesetzt:  
Oberste Außenwandbegrenzung 6 (OAB 6) max. 24,80 m

Technikbauten, Anlagen für Photovoltaik oder solare Wärmeenergiegewinnung und Fluchttreppenhäuser sind innerhalb der festgesetzten Höhenbegrenzungen unterzubringen.

Höhenbezugspunkt ist die Höhe des Eingangsbereiches im bestehenden Hotelgebäude mit 110,96 m ü.NN.

**3. Stellplätze**  
Stellplätze sind, mit Ausnahme von Kurzparken, im Bereich der Hotelvorfahrt ausschließlich in der vorhandenen Tiefgarage zulässig.

**4. Bindungen für das Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Anpflanzungen sind gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans durchzuführen.

**4.1 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: Alleebaum aus extra weitem Stand, 3 x verpfanzt, mit Drahtleitung, 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. 15 m<sup>3</sup> durchwurzelbares Baumsubstrat gemäß FLL-Richtlinie 2010 (Forschungsgesellschaft: Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., mit Wurzelstokstoff, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen.

**4.2 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 Substrathöhe muss durchschnittlich mindestens 10 cm betragen. Eine Teilüberdeckung durch Photovoltaikanlagen / Solarmodule ist entsprechend des Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg zulässig.

**5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum einzusetzen (z. B. Naturdampflampen).

### II b Örtliche Bauvorschriften

**1. Gestaltung baulicher Anlagen**  
Technikbauten sind baulich zu integrieren bzw. einheitlich "einzuhausen". Antennen und / oder Flederantennen sind nur zulässig, wenn sie in die genannten "Technikbauten" integriert sind und im jeweiligen Bereich zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Müll-, Recycling- und Lagerflächen sind baulich integriert und geschlossen unterzubringen.

**2. Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind ausschließlich unterhalb der obersten Außenwandbegrenzung als fassadenintegrierte Schriftzüge auf max. 2 Gebäudeseiten zulässig. Die Größe beträgt jeweils max. 10 m<sup>2</sup>.

Freistehende Werbeanlagen und Pylone, schräge und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende und bewegliche Schrift- oder Bildwerbung, sowie "Light-Bus", Videowände, Fahnen, belebte Fenster oder Fassaden und ähnliches sind ausgeschlossen.

### III Hinweise

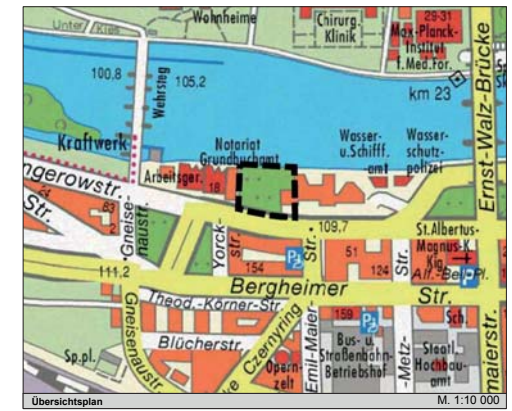
**1. Archäologie / Denkmalschutz**  
Alle in den Boden eingetragenen Maßnahmen dürfen nur unter Kontrolle einer Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden. Das Kurpfälzischen Museum Heidelberg ist deshalb mindestens 10 Werktage zuvor schriftlich oder fernschriftlich (Fax: 06221-5840420) vom Beginn des Erdaustrahs 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 zu 250.000,- € geahndet werden kann.

**2. Geotechnik**  
Im Planbereich bilden Auffüllungen und junge Talebaggerungen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein. Das Grundwasser ist möglicherweise bauwerksrelevant. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrunderbau, zu Bodenkenntnissen, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser u. dgl.), wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**3. Grundwasser**  
Auf die Lage innerhalb einer zukünftigen Wasserschutzzone IIB und die dort geltenden Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet wird verwiesen.

**4. Energiekonzeption**  
Zielsetzung ist eine Bebauung im Passivhausstandard. Vom Passivhausstandard kann abgewichen werden, sofern dies technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist, da die Verbrauchsschwerpunkte 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 das 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

Offenlagebeschluss Plan vom 02. April 2014

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 Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubeschreibung vom 27.07.2000 (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, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus \_\_ Plänen.

<p><b>Einflehtbeschluss</b> Die im Geltungsbereich dargestellten Flur- stücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom ____201__)</p> <p>Der Gemeinderat hat am 13.06.2013 die Einfleht des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Der Einflehtbeschluss wurde am 26.03.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.</p>	<p><b>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</b> 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.</p>	<p><b>Öffentliche Auslegung</b> Der Gemeinderat hat am ____201__ dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift / -en sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom ____201__, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b> 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.</p>	<p><b>Anzeige / Genehmigung</b> Ausgefertigt: Heidelberg, den ____201__</p>	<p><b>Inkrafttreten</b> Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung 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.</p>	<p><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 Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift / -en gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.</p>			
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt

