

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Bergheim "Erweiterung Marriott-Hotel"



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen 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 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 (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:

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. 25,50 m
 - 5 Gebäudehöhe OAB 5 max. 25,80 m
 - 6 Gebäudehöhe OAB 6 max. 24,80 m
- 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 Geltungsbereichs**

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 m². 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 Hauptkörpers 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 abgerückte Wandabschlüsse festgesetzt: Oberste Außenwandbegrenzung 6 (OAB 6) max. 24,80 m

Technikbauten, Anlagen für Photovoltaik oder solare Wärmegewinnung 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 verpflanzt, mit Drahtballerung, 20-25 cm Stammumfang sowie 2 Bäume als Straßensaum mit Stammumfang 30-35 cm. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 16 m² durchwurzelbares Baumsustrat gemäß FLI-Richtlinie 2010 (Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., mit Wurzellockstoff, Tiefenbelüftung und Baumwässerung 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" anzuzüchten 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.

Auf den Dachflächen ist entlang der Außenwand ein durchschnittlich 4 m breiter Streifen mit Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Gehölzpflanzung sind Arten aus nachfolgender Liste zu verwenden: Weißbunte Kriechpflanze (Elaeagnus fortunei), Weißblättrige Araucarie (Araucaria arborescens), Perückenstrauch (Cotinus coggygria), Rotblättrige Zwergweide (Weigelia florida), Blutpflaume (Prunus cistena), Roter Judasbaum (Cercis canadensis), Buntlaubige Ölweide (Elaeagnus pungens), Goldgüster (Ligustrum ovalifolium). Im Bereich der Gehölzpflanzungen be-trägt die durchwurzelbare Mindestsubstrathöhe 50 cm. Pflanzqualität mind. 2 x verpfl. mit Ballen, Höhe 120 cm – 150 cm.

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

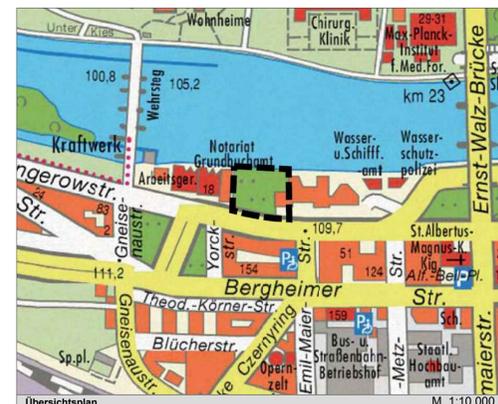
II b Örtliche Bauvorschriften

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen**
Technikbauten sind baulich zu integrieren bzw. einheitlich "einzuhausen". Antennen und / oder Sendeanlagen sind nur zulässig, wenn sie in die genannten "Technikbauten" integriert sind und die 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 Gebäuseseiten zulässig. Die Größe beträgt jeweils max. 10 m².
Freistehende Werbeanlagen und Pylone, schilf- und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende und bewegliche Schrift- oder Bildwerbung, sowie "Light-Boards", Videowände, Fahnen, belebte Fenster oder Fassaden und ähnliches sind ausgeschlossen.

III Hinweise

- 1. Archäologie / Denkmalschutz**
Alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen dürfen nur unter Kontrolle einer Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden. Das Kurpfälzischen Museum Heidelberg ist deshalb mindestens 10 Werktage zuvor schriftlich oder fernschriftlich (Fax: 06221-5849420) vom Beginn des Erdarshubs zu unterrichten. Zuwendungsgegenstände dieser 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.

- 2. 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 bauwerksrelevant. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrunderbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser u. ägl.), wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 3. Grundwasser**
Auf die Lage innerhalb einer zukünftigen Wasserschutzgebietszone IIIB 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 Verbrauchswertpunkte 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 02.04.2014 / 25.02.2015

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), 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 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, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 02.04.2014 und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus __ Plänen.

Einleitungsbeschluss Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom ___201_)	Der Gemeinderat hat am 13.06.2013 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Der Einleitungsbeschluss wurde am 26.03.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 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 Gemeinderat hat am ___201_ dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und 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 ___201_ im "stadtblatt" in der Zeit vom ___201_ bis ___201_ 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 / 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.	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

