

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# Ziegelhausen Pflegewohnheim Ziegelhausen - Kleingemünder Straße 6



Altenpflegeheim bzw. Seniorenwohnungen  
GRmax. = 1.700m<sup>2</sup>

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.  
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)  
**Bauordnungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.05.2013 (BGBl. I S. 1548)  
**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)  
**Planzeicherverordnung 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 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 17.12.2015 (GBl. S. 51)  
**Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst)** vom 21.12.2006 (GBl. S. 16) und vom 31.08.2013 (GBl. S. 342/343)  
**Denkmalschutzgesetz (DSchG)** vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. S. 686)

## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, § 12 BauGB)**  
 1.1. Altenpflegeheim bzw. betreute Seniorenwohnungen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 2.1. GRmax. Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 17 BauNVO)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 3.1. Baufußlinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 3.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 4.1. Ein- und Ausfahrtbereich
- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 5.1. private Grünfläche
- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
 6.1. Baum, Bestand, zu erhalten  
 6.2. Baum, anzupflanzen
- Sonstige Festsetzungen**  
 7.1. Bebauungsplangrenze  
 7.2. Vermessung in Meter  
 7.3. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baufensters (§ 16 Abs. 5 BauNVO)  
 7.4. Bezeichnung von Teilflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baufensters (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

## B. Hinweise

- Bestehende bauliche Anlagen laut Kataster
- Bestehende Flurstücknummer/-grenze laut Kataster
- Einzelanlagen (Kulturdenkmale) die Denkmalschutz unterliegen
- Konturlinie Überflutungsfläche HQ 100
- Abriss Gebäude

## A. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1, § 12 BauGB i.V.m. BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, § 12 BauGB)**  
 1.1. Zulässig sind die Errichtung eines Altenpflegeheims und die Errichtung betreuter Seniorenwohnungen.  
 1.2. Zulässig sind weiterhin die im direkten Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung stehenden sonstigen Haupt- und Nebenbauten einschließlich eines auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Versammlungsraums bzw. eines Café- bzw. Restaurantbetriebs.  
 1.3. Unterhalb einer Höhenlage von 113,20 Meter über Normalnull (ü.N.N.) sind im Rahmen der gemäß Festsetzung 1.1 und 1.2 zulässigen Nutzungen nur Tiefgaragen einschließlich der zugehörigen Zufahrten, Treppenhäuser, Aufzüge und betriebstechnischen Anlagen zulässig. Ausnahmsweise sind auch sonstige Nutzungen und Anlagen zulässig, wenn diese hochwasserresistent ausgebildet sind.  
 1.4. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.  
 2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 2.1. Die maximal zulässige Grundfläche für Gebäude beträgt 1.700 m<sup>2</sup>.  
 2.2. Die maximal zulässige Grundfläche darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Tiefgaragen, Stellplätzen und ihren Zufahrten um maximal 30 % überschritten werden.  
 2.3. Die folgenden Gebäudehöhen in Meter über Normalnull (ü.N.N.) dürfen am oberen Abschluss der fertiggestellten Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Antika nicht überschritten werden:  

Teilflächen	Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalnull (ü.N.N.)
1, 2, 3	126,50
4	127,00
5	123,50
6	129,30
7	118,00

 Geländer sind auf die Höhenfestsetzung nicht anzurechnen.  
 2.4. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 0,80 m durch untergeordnete Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen wie Aufzüge und Lüftungseinrichtungen für Kamine ist auf maximal 5 % der Baugrundfläche zulässig. Zu den Traufkanten ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.  
 3. **Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
 Bauordnungsrechtlich notwendige PKW-Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen. Diese ist einschließlich ihrer Zufahrt auch auf dem nicht überbaubaren Teil des Baugrundstücks zulässig, nicht jedoch - wie auch sonstige Stellplätze - innerhalb der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen.  
 4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
 4.1. Die Tiefgarage ist ab einer Höhe von 112,20 Meter über Normalnull (ü.N.N.) fußbar auszubilden. Sie muss bis zu einer Höhenlage von 113,20 Meter über Normalnull (ü.N.N.) ein nutzbares Rückhaltevolumen von mindestens 980 m<sup>3</sup> aufweisen.  
 4.2. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen sind Erhöhungen des natürlichen Geländes nur zulässig, soweit diese im Freiflächengestaltungsplan des Vorhaben- und Erschließungsplans explizit verankert sind.  
 4.3. Dachabdeckungen mit unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) sind unzulässig.  
 4.4. Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Naturmediumdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs) zum Einsatz kommen.  
 4.5. Rodungsarbeiten sind ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.  
 4.6. Rechtzeitig vor der Rodung sind Bäume durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten zu kontrollieren. Gleiches gilt beim Abbruch von Gebäuden.  
 4.7. Falls im Rahmen der Kontrolle Fledermausvorkommen festgestellt werden, müssen die Tiere in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde entnommen oder beim Verlassen des Quartiers abgefangen werden. Sofern die Rodung oder ein Abbruch nicht unmittelbar nach der Entnahme der Tiere erfolgt, sind die festgestellten Quartiere zu verschließen.  
 4.8. Falls im Rahmen der Kontrolle Bäume mit Vorkommen streng geschützter holzbewohnender Käferarten festgestellt werden, müssen die betreffenden Stammabschnitte gesichert und in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde an geeignete Stellen im Gemarkungsbereich verbracht werden.

## 5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Die Außenbauteile der Gebäude von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind zum Schutz gegen den Verkehrslärm entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109 vom November 1989 sowie Abschnitt 5 dieser Norm auf der Grundlage der in der folgenden Tabelle angegebenen Lärmpegelbereiche (LPB) zu dimensionieren.  

Teilflächen	Fassadenseite	Geschoss	Lärmpegelbereich nach DIN 4109
1, 2	Ostfassade	EG	III
	Südfassade	1. OG, 2. OG	IV
	Westfassade	Dachgeschoss	IV
3	Südfassade	alle	III
	Ostfassade - östlicher Gebäudeflügel	alle	IV
4, 5, 6	Ostfassade - westlicher Gebäudeflügel	alle	V
	Südfassaden	alle	V
	Westfassaden	alle	IV
	Nordfassaden	alle	IV

 Nicht aufgeführte Fassadenseiten sind entsprechend Lärmpegelbereich II zu dimensionieren.  
 5.2. Bei Schlafräumen mit Fassaden in den Lärmpegelbereichen III und IV sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige schalldämmende Belüftungsanlagen vorzusehen. Die schalldämmenden Anforderungen an die Fenster sind einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen. Dies gilt analog auch für Fenster mit Rollädenkästen.  
 5.3. Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.  
 6. **Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
 6.1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Ersatzpflanzungen, die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen sowie sonstige Neupflanzungen von Bäumen sind mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen in der Qualität Hochstamm, aus ausgewiesener Stand, 3 x verpflanzt, mit Drehballen, 18-20 cm Stammumfang, vorzunehmen. Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m<sup>2</sup> großer durchwurzelbarer Raum herzustellen.  
 6.2. Flachdächer sind zu mindestens 65 % extensiv zu begrünen. Der „Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ vom 15.09.2011 ist anzuwenden.

## B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 Nr. 1-3 LBO Baden-Württemberg)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg)**  
 Auf dem Dach angebrachte maschinentechnische Anlagen sind vollständig einzuschalen.  
 2. **Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg)**  
 Werbeanlagen sind nur unmittelbar an der Gebäudefassade und nur an den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Flächen zulässig. Unzulässig sind freistehende Werbeanlagen, Werbeanlagen oberhalb der Antikahöhe des Gebäudes sowie Werbeanlagen für Produkte und Leistungen, die nicht Gegenstand des Vorhabens sind (Fremdwerbung). Unzulässig sind weiteren Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. „Skybeamer“ sowie Lasenwerbung oder vergleichbare Anlagen.  
 D. **HINWEISE**  
**Denkmalschutz**  
 Das Anwesen Kleingemünder Straße 6 („Schwarzer Adler“) unterliegt dem Denkmalschutz. Aus der denkmalpflegerischen Untersuchungstellung können sich für das Gebäude selbst, aber auch für die Umgebung, weitergehende Anforderungen an die Zulässigkeit von Vorhaben ergeben. Die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Heidelberg ist über den Beginn des Erdbaus mindestens 10 Werktage vorher zu informieren.  
**Hochwasserschutz**  
 Das Planungsgelände befindet sich in einem Bereich, der bei Hochwasserereignissen des Neckars überflutungsgefährdet ist. Bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis ist mit einer Wasserspiegelhöhe von ca. 113,20 mNN zu rechnen. Ein extremes Hochwasserereignis kann zu Wasserspiegellagen von bis zu 114,70 mNN führen.  
**Bezugswerten zitiierter Richtlinien**  
 Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 sowie der „Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ vom 15.09.2011 können beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Heidelberg eingesehen werden.



## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Heidelberg  
 Ziegelhausen  
 Pflegewohnheim Ziegelhausen - Kleingemünder Straße 6  
 Entwurf  
 Plan vom: 09. Mai 2016

**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 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubeschreibung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581; ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebstestehenden textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom \_\_\_\_/201\_\_ und diese örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus \_\_\_\_ Planen insgesamt.



Einleitungsbeschluss		Öffentliche Auslegung	
Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom ____/201__)	Der Gemeinderat hat am 28.04.2016 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Der Einleitungsbeschluss wurde am ____/201__ im „stadtblatt“ (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.	Der Gemeinderat hat am ____/201__ dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom ____/201__, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	OB-Referat

Satzungsbeschluss		Anzeige / Genehmigung		Inkrafttreten		Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs	
Der Gemeinderat hat am ____/201__ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung gemäß § 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen.		Ausgefertigt: Heidelberg, den ____/201__		Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Einleitung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden können, wurden am ____/201__ im „stadtblatt“ öffentlich bekannt gemacht.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am ____/201__ in Kraft getreten.	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.	
Oberbürgermeister	Oberbürgermeister			Stadtplanungsamt			