Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Ziegelhausen

Pflegewohnheim Ziegelhausen - Kleingemünder Straße 6

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)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetztes zur Stärkung der Innnenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (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)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 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 Neubekanntmachung 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 (GABl. S. 16) und vom 31.08.2013 (GABl. S. 342/343)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. S. 686)

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB)

Altenpflegeheim bzw. betreute Seniorenwohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

$GR_{max.}$ — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 17BauNVO)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrtsbereich

5. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

private Grünfläche

6. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Baum, Bestand, zu erhalten

Baum, anzupflanzen

7. Sonstige Festsetzungen

Bebauungsplangrenze

20 — Vermassung in Meter

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baufensters (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

1 – 7 — Bezeichnung von Teilflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baufensters (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

8. **Hinweise**

Bestehende bauliche Anlagen laut Kataster

50/50 — Bestehende Flurstücksnummer/-grenze laut Kataster

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die Denkmalschutz unterliegen

Konturlinie Überflutungsfläche HQ 100

Abriss Gebäude

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

1. **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 weithin die im direkten Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung stehenden sonstigen Haupt- und Nebennutzungen 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 hochwassersicher 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 m².

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. Attika nicht überschritten werden:

Teilflächen	Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalnull (ü.N.N.)
1, 3, 5	126,50
2	127,00
4	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 Lüftungsgeräte sowie für Kamine ist auf maximal 5 % der Gebäudegrundfläche 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.) flutbar auszubilden. Sie muss bis zu einer Höhenlage von 113,20 Meter über Normalnull (ü.N.N.) ein nutzbares Rückhaltevolumen von mindestens 980 m³ 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 Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) sind unzulässig.

4.4 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen 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 Soweit sich bei der Rodung von Bäumen ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln ergibt, sind in ausreichender Anzahl Nistkästen als geeignete Ersatzlebensstätten im Umfeld zu installieren.

4.8 Falls im Rahmen der Kontrolle Fledermausvorkommen festgestellt werden, sind die Quartiere nach Räumung der Wochenstuben zu verschließen. Ein Gebäudeabbruch hat dann vor Bezug der Winterquartiere zu erfolgen.

4.9 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)

5.1 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
		1. OG, 2. OG	IV
	Südfassade	Dachgeschoss	IV
	Westfassade	2. Obergeschoss	III
3	Südfassade	alle	IV
4, 5, 6	Ostfassade - östlicher Gebäudeflügel	alle	IV
	Ostfassade - westlicher Gebäudeflügel	alle	V
	Südfassaden	alle	V
	Westfassaden	alle	IV
	Nordfassaden	alle	IV

Nicht aufgeführte Fassadenabschnitte sind entsprechend Lärmpegelbereich II zu dimensionieren.

5.2 Bei Schlafräumen mit Fassaden in den Lärmpegelbereichen ≥ III sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige schallgedämmte Belüftungsanlagen vorzusehen. Die schalltechnischen Anforderungen an die Fenster sind einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen. Dies gilt analog auch für Fenster mit Rollladenkästen.

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 extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 18 -20 cm Stammumfang, vorzunehmen. Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m² großer durchwurzelbarer Raum herzustellen.

6.2 Flachdächer sind zu mindestens 66 % extensiv zu begrünen Der „Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg" vom 15.09.2011 ist anzuwenden.

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

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg)**
Auf dem Dach angebrachte maschinentechnische Anlagen sind vollständig einzuhausen.

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 Werbeanlagen oberhalb der Attikahöhe des Gebäudes sowie Werbeanlagen für Produkte und Leistungen, die nicht Gegenstand des Vorhabens sind (Fremdwerbung).
Unzulässig sind weiterhin Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. `Skybeamer` sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen.

D. HINWEISE

Denkmalschutz

Das Anwesen Kleingemünder Straße 6 („Schwarzer Adler") unterliegt dem Denkmalrecht. Aus der denkmalpflegerischen Unterschutzstellung 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 Erdaushubs mindestens 10 Werktage vorher zu informieren.

Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Bereich, der bei Hochwasserereignissen des Neckars überflutungsgefährdet ist. Bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis ist mit einer Wasserspiegellage von ca. 113,20 mNN zu rechnen.
Ein extremes Hochwasserereignis kann zu Wasserspiegellagen von bis zu 114,70 mNN führen.

Energie und Klimaschutz

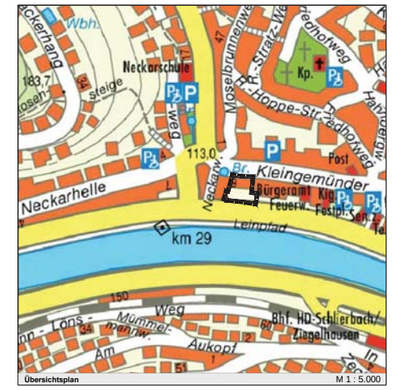
Im Sinne der Ziele des Heidelberger Masterplan 100% Klimaschutz sind neben den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung weitere Energieeffizienzmaßnahmen zu prüfen. Das Energiekonzept ist mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Minderung der Gefahrung von Vögeln, die in den Bereichen größerer Fensterflächen sowie bei Übereck-Verglasungen entstehen können, ist Vogelschutzglas zu verwenden. Es wird auf die Broschüre der Schweizerischen Vogelwarte "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" hingewiesen.

Bezugsquellen zitierter Richtlinien

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" vom November 1989 sowie der „Handlungsleitfadens 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

Nr. B-Plan:

Heidelberg — 61.32.14.41.00

Ziegelhausen

Pflegewohnheim Ziegelhausen - Kleingemünder Straße 6

Entwurf zum Satzungsbeschluss — Plan vom: 17. Januar 2017

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 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 Neubekanntmachung 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 nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16.12.2016, und diese örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus 17 Plänen insgesamt.

Heidelberg

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 Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Der Einleitungsbeschluss wurde am 01.06.2016 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	Der Gemeinderat hat am 21.07.2016 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 09.05.2016, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften, des Vorhaben- und Erschließungsplans, die Begründung mit Umweltbericht sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.08.2016 im "stadtblatt" in der Zeit vom 25.08.2016 bis 30.09.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt

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 / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden können, wurden am __.__.201_ im "stadtblatt" ortsüblich 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	Stadtplanungsamt

U:\ACAD\JOBS\1596\BP_Entwurf\E-BP_2017_01.dwg