

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften



GESETZLICHE GRUNDLAGEN
 mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
Bauzonungsverordnung (BauZV) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103)
Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 2057)
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)
Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmitteleinsatzdienstes (VwV-Kampfmitteleinsatzdienst) vom 21.12.2006 (GBl. S. 16), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmitteleinsatzdienstes vom 31.08.2013 (GBl. S. 342/343)
Denkmalschutzgesetz (DschG) vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104)

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)
 - Einrichtung eines Alterspflegeheimes bzw. betreuter Seniorenwohnungen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 17 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
 - Höhe baulicher Anlagen in ... m ü. NN, maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Einfahrtbereich
- Pflanzgebot und Bindung für Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - als Grünfläche auszubildende Fläche
 - Pflanzgebot

- 6. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Flachdach
- 7. Textliche Festsetzungen**
 (§§ Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
 In Ergänzung der Planzeichenerklärung und Planzeichen wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO folgendes festgesetzt:
- Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB)**
 - Fläche zur Errichtung eines Alterspflegeheimes bzw. betreuter Seniorenwohnungen
 Zulässig sind die Errichtung eines Alterspflegeheimes und die Errichtung betreuter Seniorenwohnungen.
 - Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB**
 - Zulässige Gebäudehöhe
 Die zulässigen Gebäudehöhen dürfen für Aufzüge, Kamine, Lüftungsgeräte u. ä. auf eine Fläche von maximal 5 % der Grundstücksfläche um bis zu 1,25 m überschritten werden. Die Oberkante dieser Elemente darf gemäß den Vorgaben in den Örtlichen Bauvorschriften keine spiegelgleiche bzw. reflektierende Wirkung haben. Die Farbgestaltung geschlossener Wandscheiben muss sich an den Fassaden der Hausfassade orientieren.
 Die auf den Dachflächen montierten technischen Geräte sind mittels einer Ständerkonstruktion einzufassen und müssen von der Außenwand des darunterliegenden Dachgeschosses mindestens 2,00 m abstrichen.
 - Grundflächenzahl
 - Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)**
 - Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
 Es sind die „Abweichende Bauweise“ festgesetzt. Diese ist definiert als die „Offene Bauweise“ (§ 22 (2) BauNVO) mit der Abweichung, dass Gebäudelängen über 50,00 m zulässig sind.

- 8. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)**
- „Pflanzgebot“ für Einzelbäume**
 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Einzelbaustellen sind hochstämmige Laubbäume als Solitär aus extra weitem Stand, mindestens 3x verpflanzt mit Drahtballerung anzupflanzen. Für die Magnolie ist ein Stammumfang von 12-16 cm, für die restlichen angegebenen Baumarten ein Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu wählen. Auf die Angaben im Freiflächenplan wird verwiesen.
 Bei Einzelbaum-Pflanzungen sind zur Durchföhrung der Wurzeln mindestens 4,00 m² unbefestigte Fläche je Baum vorzusehen. Werden die Bäume in Baumröhrchen gepflanzt, ist durch den Einbau von 16 m² durchwurzelbarem Substrat ein Wurzelraum entsprechend den FF-Richtlinien zu gewährleisten.
 - Erhaltunggebot für Einzelbäume**
 Der mit einem „Erhaltunggebot“ gekennzeichnete Einzelbaum ist zu sichern, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
 Die Flächen, die mit dem Pflanzgebot „Pfg“ bezeugt sind, sind freizuhalten von jeglicher Bebauung und Versiegelung. Sie sind gemäß dem Freiflächenstaltungsplan des Büros für Ökologie und Umweltpflege (siehe Anlage) zu bepflanzen.

- Artenverwendungsliste**
- Bäume**
- Acer campestre (Eiche) (Feld-Ahorn)
 - Magnolia kobus (Kobus) (Magnolie)
 - Prunus avium (Pflaume) (Zierpflanze)
 - Tilia cordata (Winter-Linde)
- Blütensträucher**
- Buddleja (Sommerflieder)
 - Chimonoloba japonica (Japanische Zierpflanze)
 - Carolina hybrida (Zierrose)
 - Forsythia x intermedia 'Spicbobbie' (Forsythie)
 - Hamelis japonica (Japanische Zauberweide)
 - Kerria japonica (Ranunkelstrauch)
 - Mahonia aquilum (Gewöhnliche Mahonie)
 - Philadelphus (Pfeifenstrauch)
 - Spiraea verhoefii (Pflaumenrose)
 - Syringa vulgaris (Commoner Flieder)
 - Wegelia (Weigelia)
- Heimische Sträucher für den Heckeneinsatz**
- Cornus mas (Kornelkirsche)
 - Cornus sanguinea (Roter Hartweige)
 - Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)
 - Crataegus monogyna (Dornpfiffer Weibstaud)
 - Eucunymus europaeus (Pfeifenstrauch)
 - Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
 - Rhus spicosa (Böhle)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Viburnum lantana (Wolger Schneeball)
 - Viburnum opulus 'Roseum' (Schneeball)
- Solitare Sträucher**
- Corylopsis pauciflora (Armblütige Scheinweide)
 - Hamelis japonica (Japanische Zauberweide)
 - Magnolia sieboldii (Sommer-Magnolie)
 - Rosa rugosa 'Conrad Ferdinand Meyer' (Apfel-Rose)
 - Syringa vulgaris 'Andromen in Ludwig Stoll' (Eckflieder)
 - Viburnum x celsispaum (Stollbunger Dufschneeball)
- Bodenbedecker und Wildstauden**
- Epidendrum x youngianum (Eiferblume)
 - Eucunyma fortunei radicans (Immergrüne Kriechpflanze)
 - Heckera helix (Gemener Efeu)
 - Vincetoxicum (Große Immergrün)
 - Asarum canadense (Wald-Asarum)
 - Cimicifuga simplex (Oktaber-Silberkerze)
 - Geranium endressii (Balken-Storchschnabel)
 - Lamium (Taubnessel)
 - Pachysandra terminalis (Dickmännchen)
 - Symphytium grandiflorum (Kleiner Kaukasus-Dickwurz)
- Gräser**
- Calamagrostis epigaea 'Karl Foerster' (Lanz-Regenrögel)
 - Carex sylvatica (Wald-Segge)
 - Deschampsia flexuosa (Draht-Schmiege)
 - Festuca gigantea (Riesenschwingel)
 - Luola sylvatica (Wald-Hänsele)
- Kletterpflanzen**
- Hymenocallis (Kletter-Hänsele)
 - Lonicera caprifolium (Zarten-Corbäts)
 - Lonicera periclymenum (Wald-Corbäts)
 - Rosa, z.B. 'Splendens', 'Geschnitten Orden' oder 'Lykietrad' (Dornrose, stachellos)

5. Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

6.1. Ausbildung befestigter Freiflächen

Zufahrten und Pkw-Platzflächen dürfen ausschließlich mit einem wasserdrurchlässigen Belag (z. B. Rasengitterstein, wasserdrurchlässiges Betonperlmarmor, Betonmörtel mit Drainage/Rasengitter) ausgelegt werden. Hieraus ausgenommen ist die zu errichtende Rampe zur Tiefgarage.

6.2. Dachausbildung

6.2.1. Dachbegrünung
 Die Dachflächen sind zu mindestens 80% gemäß dem Handlungsfeldplan zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg der Stadt Heidelberg zu begrünen.

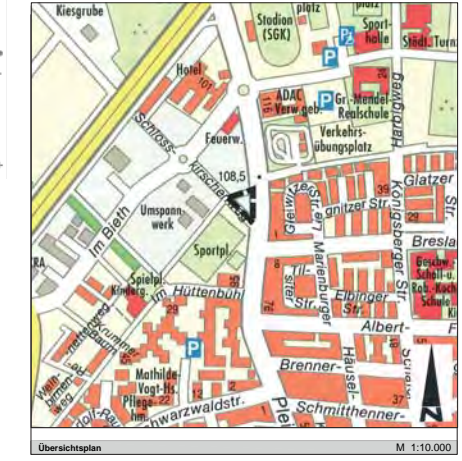
6.2.2. Niederschlagswasser
 Das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser ist zu 50% in die hieran angrenzende Grünfläche zu entlasten. Auf das Wassergesetz Baden-Württemberg sowie die Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser wird verwiesen.

6.2.3. Materialwahl
 Dachabdeckungen mit unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink) sind unzulässig.

6.3. Nisthilfen
 Für Nischen- und Höhlenbrüter sind Nisthilfen in die Außenfassade des Gebäudes zu integrieren bzw. Nistkästen in der Grünanlage des Pflegewohnheimes anzubringen.

6.4. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - objektbestimmter Lärmschutz (§ 9 (1) 24. BauGB)

6.1. Passive Schallschutzmaßnahmen:
 Im Geltungsbereich sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsarbeiten auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Außenbereiche gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschallschirmung der Außenbereiche gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 (Lärmschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 2016-07) erfüllt werden. Gemäß DIN 4109 wird bei der Bestimmung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ der Beurteilungspegel für den Tag herangezogen. Die erforderlichen Lärmpegelbereiche sind der nachfolgend abgebildeten Planzeichnung zu entnehmen.
 Hieron kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass sich aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von schutzbedürftigen Außenbalkonen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegeben ergeben.
 Im Lärmpegelbereich IV und V ist die Ausstattung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Kirchheim
 Pflegewohnheim Schlosskirschenweg

Entwurf zur Offenlage: 26.06.2017

Erster Bürgermeister: _____
 Oberbürgermeister: _____
 Stadtplanungsamt: _____

Präambel
 Aufgrund 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103) 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 Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Freiflächenplan vom Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insgesamt 2 Plänen.

Einleitungsbeschluss Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom ... 2017)	Einleitungsbeschluss Der Gemeinderat hat am 09.10.2013 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Einleitungsbeschluss Der Einleitungsbeschluss wurde am 06.11.2013 im "Stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Nach Bekanntmachung am 16.07.2014 im "Stadtblatt" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 24.07.2014 bis 03.09.2014 durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am 30.07.2014 statt.	Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am ... 2017, dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften / -en, des Vorhaben- und Erschließungsplans, die Begründung mit Umweltbericht sowie wesentliche, bereits vorzugestimmte und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	Öffentliche Auslegung Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften / -en, des Vorhaben- und Erschließungsplans, die Begründung mit Umweltbericht sowie wesentliche, bereits vorzugestimmte und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat am ... 2017, 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 ... 2017.	Inkrafttreten Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Einleitung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en eingesehen werden können, wurden am ... 2017, im "Stadtblatt" ortsbüchlich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en sind damit am ... 2017, 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 Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift / -en gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.
--	--	---	--	---	---	---	---	---	---

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1. Dachgestaltung, Dachform
 Dachflächen sind als Flachdächer auszubilden.

1.2. Dachaufbauten
 Dachaufbauten und Einhausungen von technischen Geräten dürfen kein spiegelglattes bzw. reflektierendes Material aufweisen.

1.3. Fassadengestaltung
 Die Hauptflächen der Fassade, die nicht verglast werden, sind mit Putzoberflächen herzustellen.

