

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# Kirchheim "Pfleghwohnheim Schlosskirschenweg"



**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 (BauZVO)** 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)

**Planzzeichenerklärung**

- 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

**A 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:

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)**

1.1. Fläche zur Errichtung eines Alterspflegeheimes bzw. betreuter Seniorenwohnungen  
 Zulässig sind die Errichtung eines Alterspflegeheimes und die Errichtung betreuter Seniorenwohnungen.

**2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB**

2.1. 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 übrige Fläche 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.

2.2. Grundflächenzahl  
 Die zulässige Grundfläche darf durch die im § 19 (4) 1. BauNVO genannten baulichen Anlagen, in dem Umfang, wie er im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist, überschritten werden.

**3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)**

3.1. 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.

**4. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)**

**4.1. „Pflanzgebot“ für Einzelbäume**  
 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Einzelbaupositionen sind hochstämmige Laubbäume als Solitär aus extra weitem Stand, mindestens 3x verpflanzt mit Drahtballerung anzupflanzen. Für die Magnolen 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 sind zu verweisen.  
 Bei Einzelbaum-Pflanzungen sind zur Durchföhrung der Wurzeln mindestens 4,00 m<sup>2</sup> unbefestigte Fläche je Baum vorzusehen. Werden die Bäume in Baumreihen gepflanzt, ist durch den Einbau von 16 m<sup>2</sup> durchwurzelbarem Substrat ein Wurzelraum entsprechend den FF-Richtlinien zu gewährleisten.

**4.2. Erhaltungsgebot für Einzelbäume**  
 Der mit einem „Erhaltungsgebot“ gekennzeichnete Einzelbaum ist zu sichern, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

**4.3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
 Die Flächen, die mit den Pflanzgeboten „Pfg“ belegt 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) (Zierpflaume)
- Tilia cordata (Winter-Linde)

**Blütensträucher**

- Buddleja (Sommerflieder)
- Chimonoloba japonica (Japanische Zierpflaume)
- Davidia hybrida montana (Davidkiebische)
- Forsythia x intermedia 'Spicbolla' (Forsythie)
- Hamelia japonica (Japanische Zauberbaum)
- Kerria japonica (Ranunkelstrauch)
- Mahonia aquilum (Gewöhnliche Mahonie)
- Philadelphus (Pfeifenstrauch)
- Spiraea verhoefii (Pflaumenstrauch)
- Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)
- Wegelia (Wegelin)

**Heimische Sträucher für den Heckenebereich**

- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartweige)
- Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Eucunymus europaeus (Pfeifenstrauch)
- Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
- Prunus spinosa (Böhlche)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum lantana (Wolger Schneeball)
- Viburnum opulus 'Roseum' (Schneeball)

**Solitare Sträucher**

- Corylopsis pauciflora (Armstübe Scheinmispel)
- Hamelia japonica (Japanische Zauberbaum)
- Magnolia sieboldii (Sommer-Magnolie)
- Rosa rugosa 'Conrad Ferdinand Meyer' (Apfel-Rose)
- Syringa vulgaris 'Andromen in Ludwig Stoll' (Einfriedler)
- Viburnum x celsispathum (Stollbunger Dufschneeball)

**Bodenbedecker und Wildstauden**

- Epidendrum x youngianum (Eiferblume)
- Eucunyma fortunei radicans (Immergrüne Kriechpflanze)
- Hedera helix (Gemeiner Efeu)
- Vincetoxicum (Große Immergrün)
- Asarum canadense (Krauswurz)
- Cimicifuga simplex (Oktaber-Silberkerze)
- Geranium endressii (Balken-Storchschnabel)
- Lamium (Taubnessel)
- Pachysandra terminalis (Dickmännchen)
- Symphytum grandiflorum (Kleiner Kaukasus-Dickwurz)

**Gräser**

- Calamagrostis epiglosa 'Karl Foerster' (Lanz-Relbunz)
- Carex sylvatica (Wald-Segge)
- Deschampsia flexuosa (Draht-Schmiege)
- Festuca gigantea (Reisen-Schwingel)
- Luola sylvatica (Wald-Hänsele)

**Kletterpflanzen**

- Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie)
- Lonicera caprifolium (Zarten-Corbalt)
- Lonicera periclymenum (Wald-Corbalt)
- Rosa, z.B. 'Splendens', 'Geschwinds Orden' oder 'Lykietrad' (Dornrose, stachellos)

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

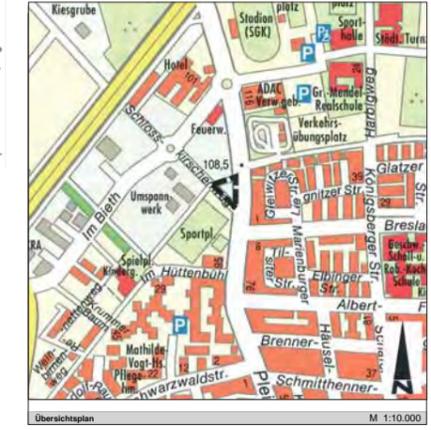
**5.1. Ausbildung befestigter Freiflächen**  
 Zufahrten und Pkw-Platzflächen dürfen ausschließlich mit einem wasserdrurchlässigen Belag (z. B. Rasengitterstein, wasserdrurchlässiges Betonsteingefälle, Betonmörtelbelag mit Drainage/Rasengitter) ausgelegt werden. Hieraus ausgenommen ist die zu errichtende Rampe zur Tiefgarage.

**5.2. Dachausbildung**  
 5.2.1 Dachbegrenzung  
 Die Dachflächen sind zu mindestens 80% gemäß dem Handlungsfeldplan zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg der Stadt Heidelberg zu begrünen.  
 5.2.2 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.  
 5.2.3 Materialwahl  
 Dachabdeckungen mit unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink) sind unzulässig.

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

**6. 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 Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 (Schallschutz 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 Außenbalkonterrassen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegebene ergeben.  
 Im Lärmpegelbereich IV und V ist die Ausstattung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.



**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Kirchheim  
 Plefegwohnheim 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.

**B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

**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.

<b>Einleitungsbeschluss</b> Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom ____ 2017.)	<b>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</b> Der Gemeinderat hat am 09.10.2013 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.	<b>Öffentliche Auslegung</b> Der Gemeinderat hat am ____ 2017, dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift / -en sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom ____ 2017, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	<b>Satzungsbeschluss</b> 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.	<b>Anzeige / Genehmigung</b> Ausgefertigt: Heidelberg, den ____ 2017.	<b>Inkrafttreten</b> Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweise, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en eingesehen werden können, wurden am ____ 2017, im "Stadtblatt" örtlich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en sind damit am ____ 2017, in Kraft getreten.	<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 Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift / -en gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.		
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt

