

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Kirchheim "Pflegewohnheim 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)

Baumutzungsverordnung (BaumV) in der Fassung vom 23.01.1999 (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)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (GBl. 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. 688), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S.99, 100)

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (WV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.12.2009 (GBl. S. 16), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes 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)

	anzupflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
	zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
	6. Sonstige Planzeichen Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsbauanlagen (§ 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 BauVVO)
	Flachdach

Planzeichenerklärung

	1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB) Erichtung eines Altenpflegeheimes bzw. betreuter Seniorenwohnungen
	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 17 BauVVO)
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauVVO)
	Höhe baulicher Anlagen in ... m ü. NN, maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 (2) 4. BauVVO, § 19 BauVVO)
	3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauVVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVVO)
	4. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Einfahrtsbereich
	5. 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

Einleitungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am 09.10.2013 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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 ...201... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften/-en, des Vorhaben- und Erschließungsplans, die Begründung, jeweils in der Fassung vom ...201... zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am ...201... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtliche/-en Bauvorschrift/-en als Satzung sowie die Begründung gemäß §§ 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen.

Anzeige / Genehmigung
Ausgefertigt: Heidelberg, den ...201...

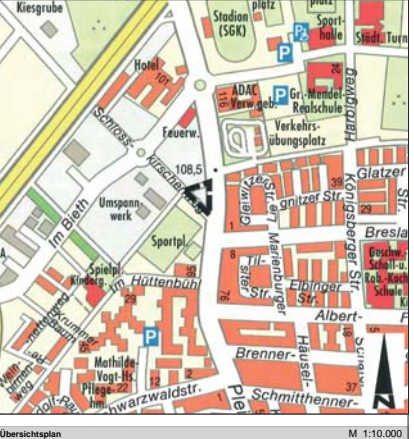
A Textliche Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauVVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB)**
1.1. Fläche zur Errichtung eines Altenpflegeheimes bzw. betreuter Seniorenwohnungen.
Zulässig sind die Errichtung eines Altenpflegeheimes und die Errichtung betreuter Seniorenwohnungen. Zulässig sind alle hiermit in direktem Zusammenhang stehenden Haupt- und Nebenbauten, einschließlich eines auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Café- und Mensa-Betriebes, sowie ein der Versorgung des Gebietes dienendes Vorhaben.
- 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 Oberkante dieser Elemente darf gemäß den Vorgaben in den örtlichen Bauvorschriften keine spiegelgleiche bzw. reflektierende Wirkung haben. Die Farbgestaltung geschlossener Wandoberflächen muss sich an den Farben der Hauptfassade orientieren.
2.2. Grundflächenzahl
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 (4) 1. BauVVO 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) BauVVO)
Es sind die Abweichende Bauweisen festgesetzt. Diese sind definiert als die „Offene Bauweise“ (§ 22 (2) BauVVO) mit der Abweichung, dass Gebäudenhöhen 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 Einzelstandorten sind hochstämmige Laubbäume als Solitär aus extra weitem Stand, mindestens 3x verpfacht mit Drahtballerung anzupflanzen. Für die Magnolien ist ein Stämmenmaß von 12-18 cm, für die restlichen angepflanzten Baumarten ein Stämmenmaß von mindestens 18-20 cm zu wählen. Auf die Angaben im Freiflächenplan sind zu achten.
Bei Einzelbaum-Pflanzungen sind zur Durchföhrung der Wurzeln mindestens 4,00 m² unbedeckte Fläche je Baum vorzuziehen.
Wenn die Bäume in Baumreihen gepflanzt, ist durch den Einbau von 16 m² durchwurzelmäßigem Substrat ein Wurzelraum entsprechend den PFR-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 dem Pflanzgebot „Pfg“ belegt sind, sind freizuhalten von jeglicher Bepflanzung und Versiegelung. Sie sind gemäß dem Freiflächenplan des Büros für Ökologie und Umweltschutz (siehe Anlage) zu bepflanzen.

- Anerkennungskriterien**
Bäume
• Acer campestre (Erlen) (Feld-Ahorn)
• Magnolia kobus (Kobus) Magnolie
• Prunus avium (Pflaume) (Gefüllte Vogel-Kirsche)
• Tilia cordata (Weiden-Linde)
- Bliedensträucher**
• Buddlejja (Sommerflieder)
• Chamaecyparis japonica (Japanische Zierzypresse)
• Thuja sutchuanensis (Südkorische Zedern)
• Forsythia x intermedia (Spezialblau) (Forsythie)
• Hamamelis japonica (Japanische Zaubernuss)
• Kerria japonica (Baumweidenstrauch)
• Mahonia aquifolium (Gewöhnlicher Mahonia)
• Philadelphus (Pfaffenstraucher)
• Spiraea vanhouttei (Pflaumenstrauch)
• Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)
• Weigela (Weigeler)
- Heimische Sträucher für den Heckeneinsatz**
• Cornus mas (Kornelkirsche)
• Cornus sanguinea (Roter Hahnleberwurz)
• Cornus avellana (Gewöhnliche Hasel)
• Crataegus monogyna (Englischer Weißdorn)
• Eonymus europaeus (Pfaffenhechel)
• Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
• Prunus spinosa (Schlehe)
• Rosa canina (Hundsrose)
• Sambucus nigra (Schwarze Holdehe)
• Vitium lantana (Waldsterchweide)
• Vitium opulus (Rosauro) (Schneeball)
- Solitare Sträucher**
• Corylopsis pauciflora (Armutige Schneehelle)
• Magnolia kobus (Kobus) Magnolie
• Magnolia x hobii (Sommer-Magnolie)
• Rosa rugosa (Rosa) (Rosa)
• Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)
• Vitium x carolepsium (Drahtschneeball)
- Bodenbedecker und Wildstauden**
• Cerastium yungtingense (Erdbeere)
• Elymus forsteri (Elymus) (Elymus)
• Helianthus (Helianthus) (Elymus)
• Vinca major (Große Immergrün)
• Aster dumosus (Kissen-Aster)
• Cimicifuga racemosa (Wald-Actee)
• Carex acutiformis (Bienen-Storchschnabel)
• Lamium (Taubnessel)
• Pteris aquilina (Farnkraut)
• Symphytum grandiflorum (Weiner Kaukasus-Welwilt)
- Gräser**
• Carex flacca (Wald-Segge)
• Carex sylvatica (Wald-Segge)
• Deschampsia flexuosa (Draht-Schwinge)
• Festuca gigantea (Bienen-Schwinge)
• Luzula sylvatica (Wald-Hännele)
- Kletterpflanzen**
• Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie)
• Lonicera caprifolium (Kletter-Gelbstee)
• Lonicera periclymenum (Wald-Gelbstee)
• Rosa, z.B. 'Splendens', 'Geschwundener' oder 'Lydskind' (Kletterrose)

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

- 5.1. Ausbildung befestigter Freiflächen**
Zufahrten und Pkw-Abstellplätze dürfen ausschließlich mit einem wasserundurchlässigen Belag (z. B. Rasengittersteine, wasserundurchlässiger Betonierbelag, Betonierbelag mit Drainage/Rasenmulde) ausgelegt werden. Hieraus ausgenommen ist die zu errichtende Rampe zur Tiefgarage.
- 5.2. Dachausbildung**
5.2.1 Dachbegrünung
Die Dachflächen sind zu mindestens 50% gemäß dem „Handlungsleitfaden 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 entsorgen.
Auf das Wassergesetz Baden-Württemberg sowie die Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sind zu achten.
5.2.3 Materialwahl
Dachbedeckungen 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 - objektbezogener Lärmschutz (§ 9 (1) 24. BauGB)**
6.1. Passive Schallschutzmaßnahmen
Im Geltungsbereich sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, besondere Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltshygiene 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 sind bei der Bestimmung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ der Beurteilungspiegel für den Tag heranzuziehen. Die erforderlichen Lärmpegelbereiche sind der nachfolgend abgebildeten Planlage zu entnehmen.
Hieran kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass sich aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von schallbedingten Außenlärmpegeln geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegeben ergeben.
Im Lärmpegelbereich IV und V ist die Ausstattung mit schallbedingten Lüftungseinrichtungen erforderlich.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
Kirchheim
Pflegewohnheim Schlosskirschenweg
Entwurf zur Offenlage
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. S. 688), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S.99, 100), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Freiflächenplan vom ... diesen örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insgesamt 2 Plänen.

Hinweis
- Grundwasserschutz
Das Pflegewohnheim liegt in der Zone III des zukünftigen Wasserschutzgebietes WW Eppelheim (WSG 226029). Die Festsetzung erfolgt durch das Wasserschutzamt des Rhein-Neckar-Kreises voraussichtlich Ende 2015/Anfang 2016.
Die geltenden Bestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.
- Energieeffizienz des Vorhabens
Das Pflegewohnheim wird im KfW 40 plus-Standard errichtet und orientiert sich damit am Passivhaus-Standard.
Der verbleibende Wärmeenergiebedarf wird durch die Inanspruchnahme von Fernwärme abgedeckt. Das Vorhaben liegt im Fernwärmeversorgungsgebiet „M Bieth“.

Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt
----------------	------------	------------------	------------------	------------	------------------	-------------------	-------------------	------------------	------------------

