

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)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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)

Planzeichenverordnung 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. 561, 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 Kampfmittelbeseitigungsdienstes (Vw-Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.12.2006 (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)

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB)	Errichtung eines Altenpflegeheimes bzw. betreuter Seniorenwohnungen
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	<p>0,5 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 17 BauNVO)</p> <p>III, IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)</p> <p>GH Höhe baulicher Anlagen in m ü. NN, maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)</p>
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	<p>a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)</p> <p>Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)</p>
4. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Einfahrtbereich
5. Pflanzgebot und Bindung für Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)	<p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p> <p>als Grünfläche auszubildende Fläche</p> <p>Pflanzgebot</p>

	anzupflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
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)
FD	Flachdach

A Textliche Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO) In Ergänzung der Planzeichnerklärung und Planzeichen wird gem. § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung (§ 12, BauGB)**
 - Fläche zur Errichtung eines Altenpflegeheimes bzw. betreutes Seniorenwohnen
Zulässig sind die Errichtung eines Altenpflegeheimes und die Errichtung betreuter Seniorenwohnungen.
Zulässig sind alle hiermit im direkten Zusammenhang stehenden Haupt- und Nebenutzungen, einschließlich eines auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Café- und Mensa-Betriebes, sowie ein der Versorgung des Gebietes dienender Laden.
- 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 Gebäudegrundfläche um bis zu 1,25 m überschritten werden.
Die Oberfläche dieser Elemente darf gemäß den Vorgaben in den Örtlichen Bauvorschriften keine spiegelnde bzw. reflektierende Wirkung haben. Die Farbgestaltung geschlossener Wandscheiben muss sich an den Farbton der Hauptfassade anlehnen.
Die auf den Dachflächen montierten technischen Geräte sind mittels einer Ständerkonstruktion einzuhausen und müssen von der Außenwand des darunterliegenden Dachgeschosses mindestens 2,00 m abrücken.
- Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)**
 - Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Es wird die „Abweichende Bauweise“ festgesetzt. Diese ist definiert als die „Offene Bauweise“ (§ 22 (2) BauNVO) mit der Abweichung, dass Gebäudehöhen über 50,00 m zulässig sind.
- Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)**
 - „Pflanzgebot“ für Einzelbäume
Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Einzelstandorten sind hochstämmige Laubbäume als Solitär aus extra weitem Stand, mindestens 3x verpflanzt mit Drahtballierung 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 wird verwiesen.
Bei Einzelbaum-Pflanzungen sind zur Durchdringung der Wurzeln mindestens 4,00 m² unbefestigte Fläche je Baum vorzusehen.
Wenn die Bäume in Baumscheiben gepflanzt, ist durch den Einbau von 16 m³ durchwurzelbarem Substrat ein Wurzelraum entsprechend den FFR-Richtlinien zu gewährleisten.
 - Erhaltungsgebot für Einzelbäume
Der mit einem „Erhaltungsgebot“ gekennzeichnete Einzelbaum ist zu sichern, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die Flächen, die mit den Pflanzgeboten „Pflg“ belegt sind, sind freizuhalten von jeglicher Bebauung und Versiegelung. Sie sind gemäß dem Freiflächengestaltungsplan des Büros für Ökologie und Umweltplanung (siehe Anlage) zu bepflanzen.

Artenverwendungsliste

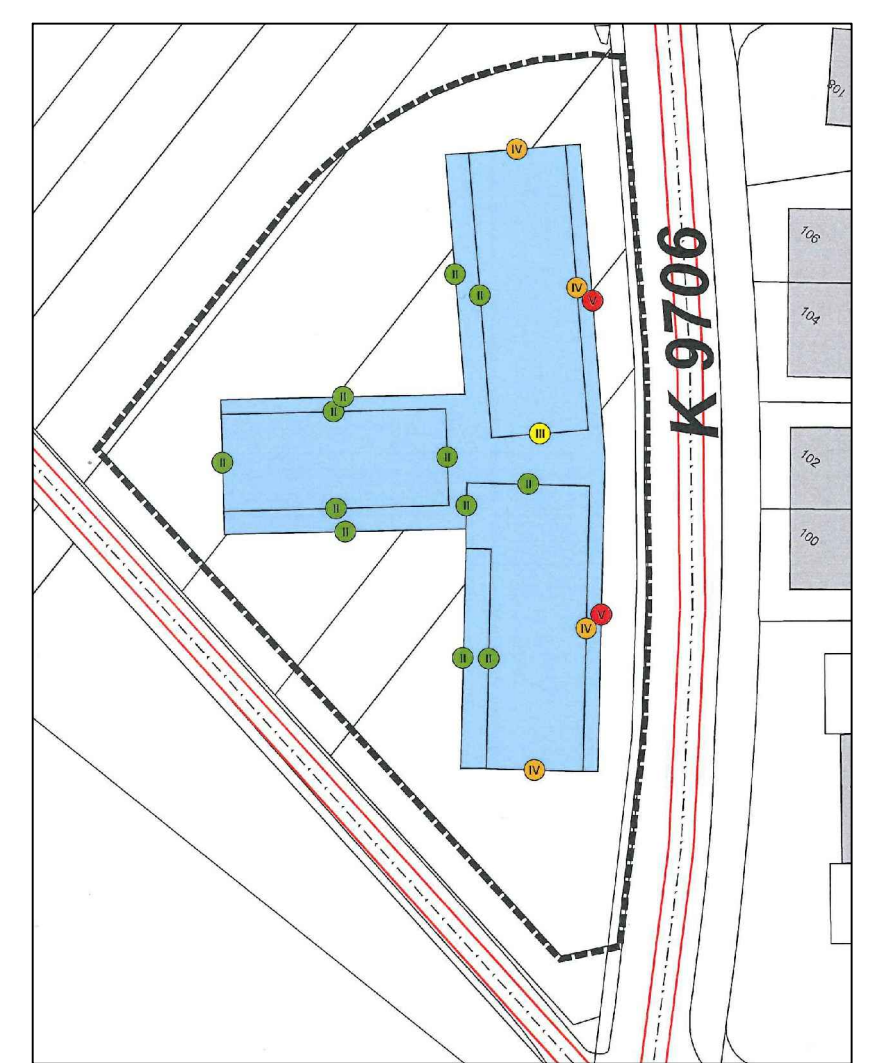
- Blüme**
- *Aster campestris* 'Eisrijk' (Feld-Ahorn)
 - *Magnolia kobus* (Kobushi Magnolie)
 - *Prunus avium* 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)
 - *Tilia cordata* (Winter-Linde)
- Blütensträucher**
- *Buddleja* (Sommerflieder)
 - *Chaenomeles japonica* (Japanische Zierquitten)
 - *Deutzia hybrida mont rose* (Deutzie)
 - *Forsythia x intermedia* 'Spectabilis' (Forsythie)
 - *Hamamelis japonica* (Japanische Zaubernuss)
 - *Kerria japonica* (Ranunkestrauch)
 - *Mahonia aquifolium* (Gewöhnliche Mahonie)
 - *Philadelphus* (Pfeifensträucher)
 - *Spiraea vanhouttei* (Prachtspiere)
 - *Syringa vulgaris* (Gemeiner Flieder)
 - *Weigelia* (Weigelie)
- Heimische Sträucher für den Heckenbereich**
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
 - *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
 - *Corylus avellana* (Gewöhnliche Hasel)
 - *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn)
 - *Euonymus europaeus* (Pfeifenhütchen)
 - *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster)
 - *Prunus spinosa* (Schlehe)
 - *Rosa carina* (Hundrose)
 - *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
 - *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
 - *Viburnum opulus* 'Roseum' (Schneeball)
- Solitare Sträucher**
- *Corylopsis pauciflora* (Armbütlige Scheinhasel)
 - *Hamamelis japonica* (Japanische Zaubernuss)
 - *Magnolia sieboldii* (Sommer-Magnolie)
 - *Rosa rugosa* 'Conrad Ferdinand Meyer' (Apfel-Rose)
 - *Syringa vulgaris* 'Andenken an Ludwig Späth' (Edelflieder)
 - *Viburnum x carlepcephalum* (Grobblumiger Dufschneeball)
- Bodendecker und Wildstauden**
- *Epidendrum x youngianum* (Eifenblume)
 - *Euonymus fortunei radicans* (Immergrüne Kriechspindel)
 - *Hedera helix* (Gemeiner Efeu)
 - *Vinca major* (Große Immergrün)
 - *Aster dumosus* (Kissen-Aster)
 - *Cimicifuga simplex* (Oktober-Silberkerze)
 - *Geranium endressii* (Basken-Storchschnabel)
 - *Lamium* (Taubnesseln)
 - *Pachysandra terminalis* (Dickmännchen)
 - *Symplytum grandiflorum* (Kleiner Kaukasus-Beinwell)
- Gräser**
- *Calamagrostis epigloes* Karl Foerster (Land-Regen)
 - *Carex sylvatica* (Wald-Segge)
 - *Deschampsia flexuosa* (Draht-Schmiege)
 - *Festuca gigantea* (Riesen-Schwinge)
 - *Luzula sylvatica* (Wald-Halmsege)
- Kletterpflanzen**
- *Hydrangea petiolaris* (Kletter- Hortensie)
 - *Lonicera caprifolium* (Garten-Gelblatt)
 - *Lonicera periclymenum* (Wald-Gelblatt)
 - *Rosa*, z.B. 'Splenders', 'Geschwinds Orden' oder 'Lykkelford' (Kletterrose, stachellos)

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

- Ausbildung befestigter Freiflächen**
Zufahrten und Pkw-Stellplätze dürfen ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen Belag (z. B. Rasengleitsteine, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge) ausgebildet werden. Hiervon ausgenommen ist die zu errichtende Rampe zur Tiefgarage.
- Dachausbildung**
 - Dachbegrünung
Die Dachflächen sind zu mindestens 80% gemäß dem „Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ der Stadt Heidelberg zu begrünen.
 - Niederschlagswasser
Das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser ist zu 50% in die hieran angrenzende Grünfläche zu entwässern.
Auf das Wassergesetz Baden-Württemberg sowie die Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser wird verwiesen.
 - Materialwahl
Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink) sind unzulässig.
- Nisthilfen**
Für Nischen- und Höhlenbrüter sind Neststeine 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 – objektgebundener Lärmschutz (§ 9 (1) 24. BauGB)

- 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, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume 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.
Hiervon kann abgesehen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass sich aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angeben ergeben.
Im Lärmpegelbereich IV und V ist die Ausstattung mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

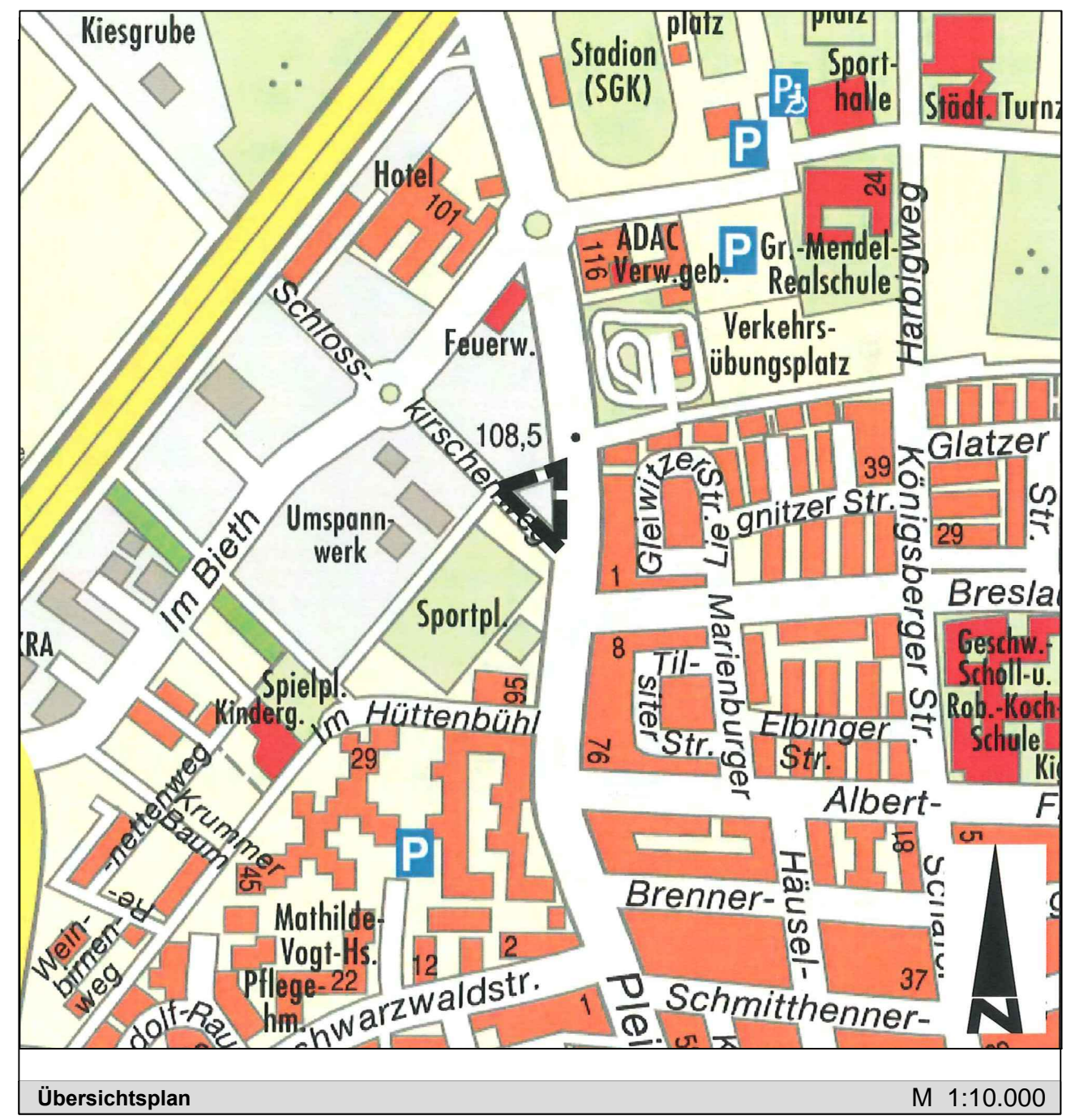


Hinweis

- Grundwasserschutz
Das Plangebiet liegt in der Zone II/B des zukünftigen Wasserschutzgebietes WW Eppelheim (WSG 22629). Die Festsetzung erfolgt durch das Wasserrechtsamt 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 „Im Bieth“.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Dachgestaltung, Dachform
Dachflächen sind als Flachdächer auszubilden.
 - Dachaufbauten
Dachaufbauten und Einhausungen von technischen Geräten dürfen kein spiegelndes bzw. reflektierendes Material aufweisen.
 - Fassadengestaltung
Die Hauptflächen der Fassade, die nicht verglast werden, sind mit Putzoberflächen herzustellen.



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. 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 und diesen örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insgesamt 2 Plänen.

<p>Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom ____201_)</p>	<p>Einleitungsbeschluss Der Gemeinderat hat am 09.10.2013 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde am 06.11.2013 im "Stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.</p>	<p>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.</p>	<p>Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am ____201_ dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift / -en sowie der Begründung mit Umweltbericht und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am ____201_ im "Stadtblatt" in der Zeit vom ____201_ bis ____201_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p>	<p>Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat am ____201_ 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.</p>	<p>Anzeige / Genehmigung Ausgefertigt: Heidelberg, den ____201_</p>	<p>Inkrafttreten Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en eingesehen werden können, wurden am ____201_ im "Stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en sind damit am ____201_ in Kraft getreten.</p>	<p>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 Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift / -en gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.</p>	
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt

