

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 der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (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 22.11.2017 (BGBl. I S. 612, 613)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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)

Planzonenklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - SO** Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Errichtung eines Altenpflegeheimes bzw. betreuter Seniorenwohnungen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 0,5** Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO und 17 BauNVO)
 - IV** Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
 - GH 122,15 m ü.NN** Höhe baulicher Anlagen in.....m ü. NN, zulässige Gebäudehöhe (§ 16 BauNVO)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 8** 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. 25 a und b BauGB)**
 - Pflg** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
 - privat** als Grünflächen auszubildende Fläche
 - Anpflanzen: Bäume**
 - Erhaltung: Bäume**

- 7. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Nebenanlage...**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 - FD** Dachform

- A Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- In Ergänzung der Planschriebe und Planzeichen wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO folgendes festgesetzt:
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB)**
- 1.1. 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 Nebennutzungen, einschließlich eines auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Café- und Mensa-Betriebes, sowie ein der Versorgung des Gebietes dienender Laden.

- 2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB**
- 2.1. **Zulässige Gebäudehöhe**
- Die zulässigen Gebäudehöhen dürfen für Aufzüge, Kamine, Lüftungsgeräte u. a. auf eine Fläche von maximal 5 % der Gebäudgrundfläche 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 Farben der Hauptfassade anlehnen.
- Die auf den Dachflächen montierten technischen Geräte sind mittels einer Ständerkonstruktion einzuhäusen und müssen von der Außenwand des darunterliegenden Dachgeschosses mindestens 2,00 m abrücken.

- 2.2. Grundflächenzahl**
- Die zulässige Grundfläche darf durch die im § 19 Abs. 4 1 BauNVO genannten baulichen Anlagen, in dem Umfang, wie er im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist, überschritten werden.
- 3. Bauweise (§ 9 Nr. 1 2 BauGB)**
- 3.1. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
- Es wird die „Abweichende Bauweise“ festgesetzt. Diese ist definiert als die „Offene Bauweise“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit der Abweichung, dass Gebäudelängen über 50,00 m zulässig sind.

- 4. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 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 verpflanzt mit Drahtballierung anzupflanzen. Für die Magnolien 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 Durchlüftung der Wurzeln mindestens 4,00 m² unbelastete Fläche je Baum vorzusehen.
- Werden die Bäume in Baumscheiben gepflanzt, ist durch den Einbau von 16 m² durchwurzelbarem Substrat ein Wurzelraum entsprechend den FFI-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 „Pflg“ belegt sind, sind freizuhalten von jeglicher Bebauung und Versiegelung. Sie sind gemäß dem Freiflächengehaltungsplan des Büros für Ökologie und Umweltschutz (siehe Anlage) zu bepflanzen.

- Artenverwendungsliste**
- Bäume**
- Acer campestre 'Elsrijk' (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 (Deutzia)
 - Forsythia x intermedia 'Spectabilis' (Forsythie)
 - Hamamelis japonica (Japanische Zauberruss)
 - Kerria japonica (Ranunkelstrauch)
 - Mahonia aquifolium (Gewöhnliche Mahonie)
 - Philadelphus (Pfaffensträucher)
 - Spiraea vanhouttei (Prachtspiree)
 - Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)
 - Weigelia (Weigelien)

- Heimische Sträucher für den Heckenbereich**
- Cornus mas (Kornelkirsche)
 - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 - Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)
 - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
 - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 - Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 - Viburnum opulus 'Roseum' (Schneeball)

- Solitäre Sträucher**
- Corylopsis pauciflora (Armbüchlige Scheinhasel)
 - Hamamelis japonica (Japanische Zauberruss)
 - Magnolia sieboldii (Sommer-Magnolie)
 - Rosa rugosa 'Conrad Ferdinand Meyer' (Apfel-Rose)
 - Syringa vulgaris 'Andenken an Ludwig Späth' (Edeelflieder)
 - Viburnum x caricephalum (Großblumiger Duftschneeball)

- Bodendecker und Wildsträucher**
- Epimedium 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)
 - Symphylitum grandiflorum (Kleiner Kaukasus-Beinweil)

- Gräser**
- Calamagrostis epigejos 'Karl Foerster' (Land-Reisgras)
 - Carex sylvatica (Wald-Segge)
 - Deschampsia flexuosa (Draht-Schmiele)
 - Festuca gigantea (Riesen-Schwingel)
 - Luzula sylvatica (Wald-Hainisimse)

- Kletterpflanzen**
- Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie)
 - Lonicera caprifolium (Garten-Geißblatt)
 - Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)
 - Rosa, z.B. 'Splendens', 'Geschwinds Orden' oder 'Lykkefund' (Kletterrose, stachellos)

- 5. Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 5.1. **Ausbildung befestigter Freiflächen**
- Zufahrten und Pkw-Stellplätze dürfen ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen Belag (z. B. Rasengittersteine, wasserdrüchtlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfluge /Rasenfluge) ausgebildet werden. Hiervon ausgenommen ist die zu errichtende Rampe zur Tiefgarage.

- 5.2. Dachausbildung**
- 5.2.1. Dachbegrünung**
- Die Dachflächen sind zu mindestens 80% 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 entsässen.
- Auf das Wassergesetz Baden-Württemberg sowie die Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser wird verwiesen

- 5.2.3 Materialwahl**
- Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink) sind unzulässig.

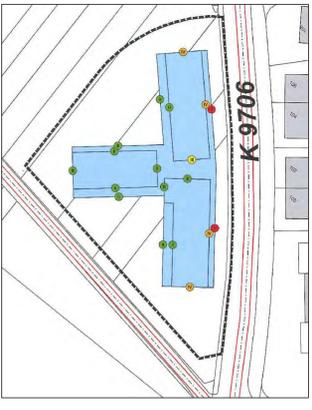
- 5.3. Nisthilfen**
- Für Nischen- und Höhlenbrüter sind Neststeine in die Außenfassade des Gebäudes zu integrieren bzw. Nistkästen in der Grünanlage des Pflegewohnheimes anzubringen.

- 6. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - objektgebundener Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 6.1. Passive Schallschutzmaßnahmen:**
- Im Geltungsbereich sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmmissionen, 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 Planskizze zu entnehmen.

Hieron kann abgewichen 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.

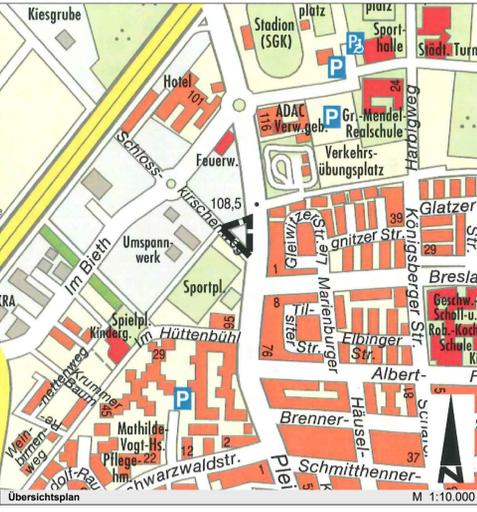


- Hinweis**
- Grundwasserschutz
- Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des zukünftigen Wasserschutzgebietes WW Eppelheim (WSG 226029). Die Festsetzung erfolgt durch das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises einschließlich Ende 2015/Anfang 2016. Die geltenden Bestimmungen der Rechtsverordnung sind 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)**

- 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 spiegelndes bzw. reflektierendes Material aufweisen.
- 1.3. Fassadengestaltung**
- Die Hauptflächen der Fassade, die nicht verglast werden, sind mit Putzoberflächen herzustellen.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Kirchheim Pflegewohnheim Schlosskirschenweg Nr. B-Plan: 07.17.01

gez. Odszuck	gez. i. V. Odszuck	gez. A. Friedrich
Erster Bürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 74 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) 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. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), 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 26.06.2017 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 08.05.2020)</p>	<p>Einleitungsbeschluss</p> <p>Der Gemeinderat hat am 09.10.2013 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p>	<p>Der Einleitungsbeschluss wurde am 06.11.2013 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB örtlich bekannt gemacht.</p>	<p>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>Nach Bekanntmachung am 16.07.2014 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) 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</p> <p>Der Gemeinderat hat am am 05.10.2017 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 26.06.2017, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.</p>	<p>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 örtlicher Bekanntmachung am 18.10.2017 im "stadtblatt" in der Zeit vom 26.10.2017 bis 27.11.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Gemeinderat hat am 09.05.2019 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung gemäß §§ 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen.</p>	<p>Anzeige / Genehmigung</p> <p>Ausgefertigt: Heidelberg, den 03.06.2020</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Die örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden können, wurden am 17.06.2020 im "stadtblatt" örtlich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am 17.06.2020 in Kraft getreten.</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs</p> <p>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 Bauvorschriften gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.</p>
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt
gez. Jelinek	gez. Brand	gez. i. A. Rudolf	gez. i. A. Rudolf	gez. Brand	gez. i. A. Rudolf	gez. i. V. Odszuck	gez. i. V. Odszuck	gez. i. A. Rudolf	

