

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# Ziegelhausen Pflegewohnheim Ziegelhausen - Kleingemünder Straße 6



<b>Einleitungsbeschluss</b> Der Gemeinderat hat am 28.04.2016 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde am 01.06.2016 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.		<b>Öffentliche Auslegung</b> Der Gemeinderat hat am 21.07.2016 dem 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 ortsüblicher Bekanntmachung am 17.08.2016 im "stadtblatt" in der Zeit vom 25.08.2016 bis 30.09.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.	
Vermessungsamt gez. Hielscher	OB-Referat gez. Brand	Stadtplanungsamt gez. i.A. Rudolf	OB-Referat gez. Brand
<b>Satzungsbeschluss</b> Der Gemeinderat hat am 30.03.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung gemäß §§ 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen.		<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 Bauvorschriften / - en gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.	
Oberbürgermeister gez. Prof. Dr. Eckart Würzner	Anzeige / Genehmigung Ausgefertigt: Heidelberg, den 11.05.2017 Oberbürgermeister gez. Prof. Dr. Eckart Würzner	Inkrafttreten Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Ertelung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden können, wurden am 24.05.2017 im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am 24.05.2017 in Kraft getreten.	Stadtplanungsamt gez. i.A. Rudolf

**GESETZLICHE GRUNDLAGEN**  
 mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.  
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)  
**Bauordnungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)  
**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99,103)  
**Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)  
**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 23.02.2017 (GBl. S. 99,100)  
**Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst)** vom 21.12.2006 (GABl. S. 16) und vom 31.08.2013 (GABl. S. 342/343)  
**Denkmalschutzgesetz (DSchG)** vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99,104)

- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB)**  
 [Symbol] Altenpflegeheim bzw. betreute Seniorenwohnungen
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 [Symbol] GR<sub>max.</sub> Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 17 BauNVO)
  - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 [Symbol] Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 [Symbol] Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Verkehrsfäche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 [Symbol] Ein- und Ausfahrtsbereich
  - Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 [Symbol] private Grünfläche
  - Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
 [Symbol] Baum, Bestand, zu erhalten  
 [Symbol] Baum, anzupflanzen
  - Sonstige Festsetzungen**  
 [Symbol] Bebauungsplangrenze  
 [Symbol] Vermessung in Meter  
 [Symbol] Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baufensters (§ 16 Abs. 5 BauNVO)  
 [Symbol] Bezeichnung von Teilflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baufensters (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

- Hinweise**  
 [Symbol] Bestehende bauliche Anlagen laut Kataster  
 [Symbol] Bestehende Flurstücksummer/-grenze laut Kataster  
 [Symbol] Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die Denkmalschutz unterliegen  
 [Symbol] Konturlinie Überflutungsfäche HQ 100  
 [Symbol] Abriss Gebäude

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1, § 12 BauGB i.V. m. BauNVO)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, § 12 BauGB)**  
 1.1 Zulässig sind die Errichtung eines Altenpflegeheims und die Errichtung betreuter Seniorenwohnungen.  
 1.2 Zulässig sind weiterhin die im direkten Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung stehenden sonstigen Haupt- und Nebennutzungen einschließlich eines auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Versammlungsraums bzw. eines Café- bzw. Restaurantbetriebs.  
 1.3 Unterhalb einer Höhenlage von 113,20 Meter über Normalnull (u.N.N.) sind im Rahmen der gemäß Festsetzung 1.1 und 1.2 zulässigen Nutzungen nur Tiefgaragen einschließlich der zugehörigen Zufahrten, Treppenhäuser, Aufzüge und betriebstechnischen Anlagen zulässig. Ausnahmsweise sind auch sonstige Nutzungen und Anlagen zulässig, wenn diese hochwasserresistibel ausgeführt sind.  
 1.4 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 2.1 Die maximal zulässige Grundfläche für Gebäude beträgt 1.700 m<sup>2</sup>.  
 2.2 Die maximal zulässige Grundfläche darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Tiefgaragen, Stellplätzen und ihren Zufahrten um maximal 30 % überschritten werden.  
 2.3 Die folgenden Gebäudehöhen in Meter über Normalnull (u.N.N.) dürfen am oberen Abschluss der fertiggestellten Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Attika nicht überschritten werden:  

Teilflächen	Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalnull (u.N.N.)
[Symbol]	126,50
[Symbol]	127,00
[Symbol]	123,50
[Symbol]	129,30
[Symbol]	118,00

 Geländer sind auf die Höhenfestsetzung nicht anzurechnen.  
 2.4 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 0,80 m durch untergeordnete Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen wie Aufzüge und Lüftungsgeräte sowie für Kamine ist auf maximal 5 % der Gebäudegrundfläche zulässig. Zu den Traufkanten ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.
  - Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
 Bauordnungsrechtlich notwendige PKW-Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen. Diese ist einschließlich ihrer Zufahrt auch auf dem nicht überbaubaren Teil des Baugrundstücks zulässig, nicht jedoch - wie auch sonstige Stellplätze - innerhalb der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
 4.1 Die Tiefgarage ist ab einer Höhe von 113,20 Meter über Normalnull (u.N.N.) fußbar auszubilden. Sie muss bis zu einer Höhenlage von 113,20 Meter über Normalnull (u.N.N.) ein nutzbares Rückhaltevolumen von mindestens 980 m<sup>3</sup> aufweisen.  
 4.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen sind Erhöhungen des natürlichen Geländes nur zulässig, soweit diese im Freilichengestaltungsplan des Vorhaben- und Erschließungsplans explizit verankert sind.  
 4.3 Dachneigungen mit unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) sind unzulässig.  
 4.4 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natrium Niederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs) zum Einsatz kommen.  
 4.5 Rodungsarbeiten sind ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.  
 4.6 Rechtzeitig vor der Rodung sind Bäume durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten zu kontrollieren. Gleiches gilt beim Abbruch von Gebäuden.  
 4.7 Soweit sich bei der Rodung von Bäumen ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln ergibt, sind in ausreichender Anzahl Nistkästen als geeignete Ersatzlebensstätten im Umfeld zu installieren.  
 4.8 Falls im Rahmen der Kontrolle Fledermausvorkommen festgestellt werden, sind die Quartiere nach Räumung der Wochenstuben zu verschließen. Ein Gebäudeabbruch hat dann vor Bezug der Winterquartiere zu erfolgen.  
 4.9 Falls im Rahmen der Kontrolle Bäume mit vorzeichenlos geschützter holzbewohnender Käferarten festgestellt werden, müssen die betreffenden Stammschnitte gesichert und in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde an geeignete Stellen im Gemarkungsbereich verbracht werden.

**5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

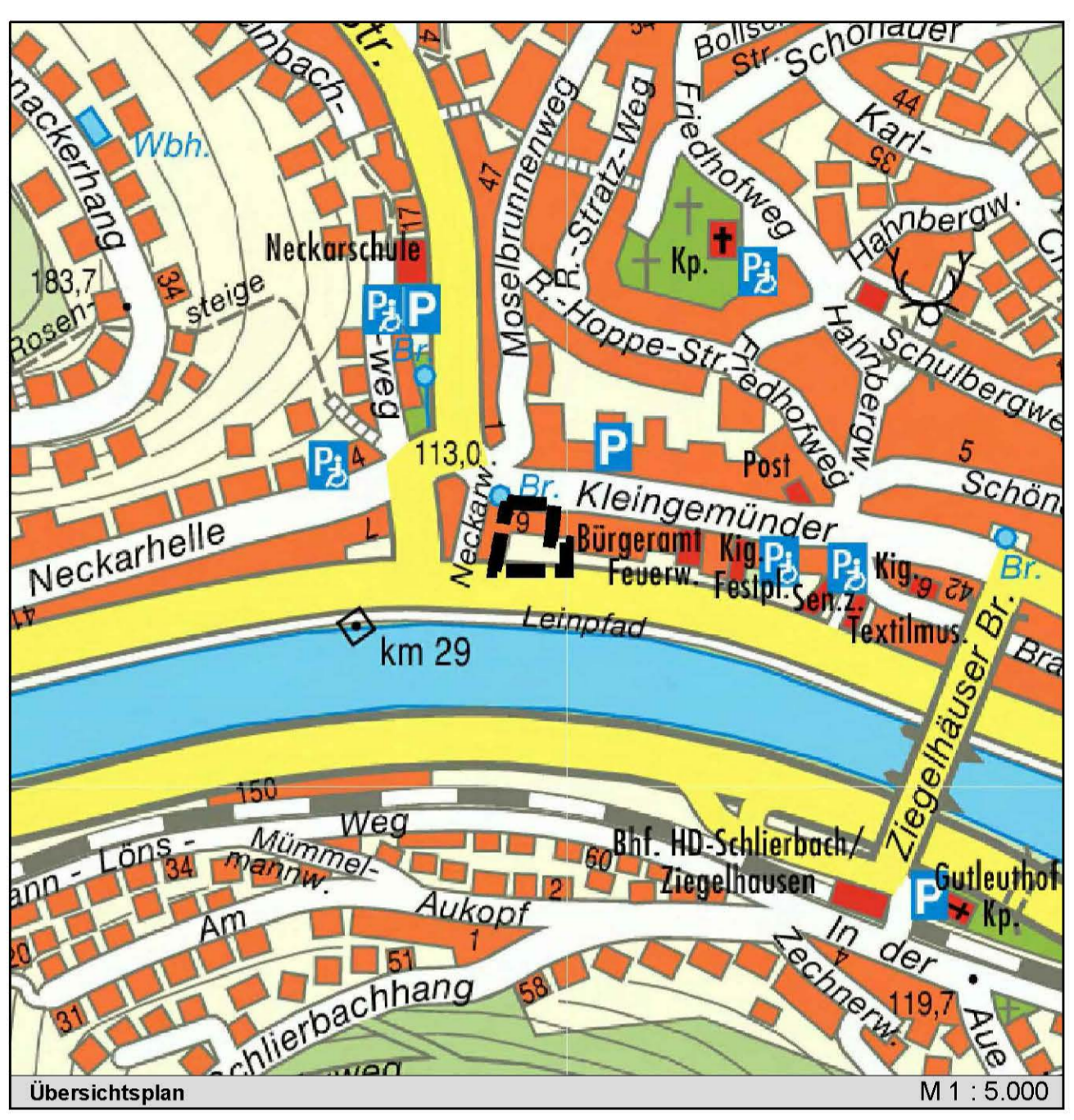
5.1 Die Außenbauteile der Gebäude von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind zum Schutz gegen den Verkehrslärm entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109 vom November 1989 sowie Abschnitt 5 dieser Norm auf der Grundlage der in der folgenden Tabelle angegebenen Lärmpegelbereiche (LPB) zu dimensionieren.

Teilflächen	Fassadenseite	Geschoss	Lärmpegelbereich nach DIN 4109
[Symbol]	Ostfassade	EG	III
		1. OG, 2. OG	IV
	Südfassade	Dachgeschoss	IV
	Westfassade	2. Obergeschoss	III
	Südfassade	alle	IV
[Symbol]	Ostfassade - östlicher Gebäudeteil	alle	IV
	Ostfassade - westlicher Gebäudeteil	alle	V
	Südfassaden	alle	V
	Westfassaden	alle	IV
	Nordfassaden	alle	IV

- Nicht aufgeführte Fassadenabschnitte sind entsprechend Lärmpegelbereich II zu dimensionieren.
- Bei Schlafräumen mit Fassaden in den Lärmpegelbereichen III bis IV sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige schalldämmte Belüftungsanlagen vorzusehen. Die schalldämmenden Anforderungen an die Fenster sind einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen. Dies gilt analog auch für Fenster mit Rolllädenkästen.
  - Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.
  - Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
 6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind mit Ersatzpflichtung dauerhaft zu erhalten. Ersatzpflanzungen, die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen sowie sonstige Neupflanzungen von Bäumen sind mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verflochten, mit Drahtballierung, 18-20 cm Stammumfang, vorzunehmen. Je Baumanstand ist ein mindestens 16 m<sup>2</sup> großer durchwurzelbarer Raum herzustellen.  
 6.2 Flachdächer sind zu mindestens 66 % extensiv zu begrünen. Der „Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ vom 15.09.2011 ist anzuwenden.

- B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 Nr. 1-3 LBO Baden-Württemberg)**
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg)**  
 Auf dem Dach angebrachte maschinentechnische Anlagen sind vollständig einzuhängen.
  - Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg)**  
 Werbeanlagen sind nur unmittelbar an der Gebäudefassade und nur an den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Flächen zulässig.  
 Unzulässig sind Werbeanlagen oberhalb der Attikahöhe des Gebäudes sowie Werbeanlagen für Produkte und Leistungen, die nicht Gegenstand des Vorhabens sind (Fremdwerbung).  
 Unzulässig sind weiterhin Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. „Skybeamer“ sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen.

- D. HINWEISE**
- Denkmalschutz**  
 Das Anwesen Kleingemünder Straße 6 („Schwarzer Adler“) unterliegt dem Denkmalrecht. Aus der denkmalpflegerischen Untersuchungstellung können sich für das Gebäude selbst, aber auch für die Umgebung, weitgehende Anforderungen an die Zulässigkeit von Vorhaben ergeben. Die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Heidelberg ist über den Beginn des Erdaushubs mindestens 10 Werktagen vorher zu informieren.
- Hochwasserschutz**  
 Das Planungsgebiet befindet sich in einem Bereich, der bei Hochwasserereignissen des Neckars überflutungsgefährdet ist. Bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis ist mit einer Wasserspiegellage von ca. 113,20 mNN zu rechnen.  
 Ein extremes Hochwasserereignis kann zu Wasserspiegellagen von bis zu 114,70 mNN führen.
- Energie und Klimaschutz**  
 Im Sinne der Ziele des Heidelberger Masterplan 100% Klimaschutz sind neben den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung weitere Energieeffizienzmaßnahmen zu prüfen. Das Energiekonzept ist mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.
- Verminderung von Vogelschlag**  
 Zur Minderung der Gefährdung von Vögeln, die in den Bereichen größerer Fensterflächen sowie bei Überdeck-Verglasungen entstehen können, ist Vogelschutzglas zu verwenden. Es wird auf die Broschüre der Schweizerischen Vogelwarte „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ hingewiesen.
- Bezugsquellen zitiierter Richtlinien**  
 Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 sowie der „Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ vom 15.09.2011 können beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Heidelberg eingesehen werden.



## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Ziegelhausen  
 Pflegewohnheim Ziegelhausen - Kleingemünder Straße 6

Nr. B-Plan: 14.41.00

gez. Odszuck	gez. Prof. Dr. Eckart Würzner	gez. A. Friedrich
<b>Erster Bürgermeister</b>	<b>Oberbürgermeister</b>	<b>Stadtplanungsamt</b>

**Präambel**  
 Auf Grund 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 Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (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 vom ..... und diesen örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insgesamt ..... Plänen.

