Am Holbeinring

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung				
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschos szahl			
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen			

B. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 $\underline{\textbf{SO} \cdot \textbf{Sondergebiet (SO)}} \; \underline{\textbf{mit der Zweckbestimmung Studentenwohnheime}}} \; (\S \; 11 \;$

Allgemein zulässig sind Wohngebäude oder Wohnheime für Studenten, eine Kindertagesstätte und Freianlagen für Spiel, Sport und sonstige Freizeitaktivitäten der Bewohner

Das Mischgebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wie folgt gegliedert:

- MI 1: Im Teilgebiet MI 1 sind Geschäfts- und Bürogebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ab 2. Obergeschoss sind Wohnungen zulässig. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird, Anlagen für kirchliche Zwecke.
- MI 2: Im Teilgebiet MI 2 sind Wohngebäude und Kindertagesstätten allgemein zulässig. Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird sowie alle anderen nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Teilgebiet MI 2 nicht zugelassen.
- MI 3: Im Teilgebiet MI 3 sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebe triebe und Kindertagesstätten allgemein zulässig. Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird sowie alle anderen nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Teilgebiet MI 3 nicht zugelassen
- MI 4: Im Teilgebiet MI 4 sind sowohl Wohngebäude, Kindertagesstätten, wie auch das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird sowie alle anderen nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Teilgebiet MI

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§§ 16; 17, 19 und 21a BauNVO)

- Für das Mischgebiet (MI) ist die zulässige Grundfläche durch Planeinschrieb auf eine GRZ 0,4 begrenzt. Die zulässige Grundfläche darf im Mischgebiet (MI) durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, um 50% bis zu einer GRZ 0,6 überschritten werden. Gemäß § 21a BauNVO wird eine weitergehende Überschreitung der GRZ durch überdachte Stell-plätze und Tiefgaragen, die vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen, ausnahmsweise bis zu einer GRZ 0,8 zugelassen.
- Für das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Studentenwohnheime ist die zulässige Grundfläche durch Planeinschrieb auf eine GRZ 0,2 begrenzt. Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet (SO)darf durch die Grundflächen von Stell-plätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 100% überschritten werden bis maximal zu einer Grundflächenzahl 0,4

Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)

Durch Technische Dachaufbauten und Treppenhäuser darf die durch Planeinschrieb festgesetzte maximale Oberkante baulicher Anlagen auf bis zu 20% der Dachfläche um bis zu 2.50 m überschritten werder

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

- Die Bauweise wird für die einzelnen Teilgebiete des Mischgebiets (MI) durch Planeinschrieb differenziert festgesetzt.
- Im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Studentenwohnheime wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand wie in der offenen Bauweise, die Gebäudelänge darf höchstens 67 m betragen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind im Mischgebiet (MI) nur innerhalb der eigens dafür festge setzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen

5. Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächer

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten der Stadtwerke festgesetzt. Diese Bereiche sind jederzeit zugänglich zu halten. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Baumpflanzungen ausgeschlossen.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ($\S 9$ Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- Das auf Grundstücken von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert
- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Die im Plan festgesetzten Bestandsbäume sind zu erhalten, nachhaltig zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Die nicht bebaubare Grundstücksfläche des im Sondergebiet (SO) gelegenen Grundstücks ist zu mindestens 30 % als extensive Wiesenfläche zu entwickeln. 20% der nicht bebaubaren Grundstücksfläche sind mit als Nahrungsbiotop geeigneten Gehölzen und Stauden z.B. folgender Arten zu bepflanzen bzw. einzusäen

Gehölze: Birke, Erle, Feldahom, Weide, Weißdorn, Haselnuss, Schlehe, Holunder, Jelängerielieber: Heckenrose. Sommerflieder: Stauden und Ansaat:

Nachtviole, Nachtkerze, Lichtnelke, Seifenkraut, Wegwarte, Geißbart, Wilde Karde, Wasserdost, Echter Salbei und andere Lippenblütler

- Im Mischgebiet (MI) sind pro angefangene 150 m² nicht bebaubare Grundstücksfläche jeweils 1 klein- bis mittelkroniger einheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen
- Oberirdische Stellplätze sind mit schattenspendenden Bäumen zu überstellen <u>Baumarten:</u> Acer platanoides (Spitzahorn), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche) Quercus robur (Stieleiche), Tilia europaea'Pallida' (Kaiserlinde) oder Sophora japonica (Schnurbaum). Pro 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen
- Gemäß Planzeichnung sind Bäume entlang der Straßen Am Rohrbach und Sickingen-Gerlias Flanzeichning sind baunie erhalten und bei Abgang zu erneuern. Als Baumart wird kraße zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Als Baumart wird Am Rohrbach Acer platanoides (Spitzahorn) und an der Sickingenstraße Tilia europaea Pallida (Kaiserlinde) festgesetzt.
- Als Mindestqualität für Baumpflanzungen wird festgesetzt: Alleebaum, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 18-20 cm

Stammunfang.
Um eine gesunde und nachhaltige Entwicklung der Bäume sicherzustellen, ist je Baumstandort ein mindestens 16 m³ großer durchwurzelbarer Raum nach FFL (Forschungsgesellschaft-Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V.)-Richtlinie herzustellen. Die Pflanzflächen sind flächendeckend zu begrünen (z.B. mit Gräsern, Stauden oder Halbsträuchern). Die Höhe dieser Vegetation soll überschaubar bleiben. Bei Baumpflanzungen sind Abweichungen vom festgesetzten Standort bis zu max. 3 m in begründeten Fällen unter Beibehaltung der Gesamtzahl zulässig.

Dachflächen sind mind, 80% extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung unter Berücksichtigung des "Handlungsleitfadens zur Dachbegrünung in Heidelberg" anzusäen oder zu bepflanzen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 – 15 cm betragen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO Baden-Württemberg)

- Als zulässige Dachform werden Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 10 % Dachneigung vorgeschrieben
- Durch Technische Dachaufbauten und Treppenhäuser darf die tatsächliche Gebäudeoberkante um bis zu 2,50 m überschritten werden. Bei Dachaufbauten wird verlangt dass diese gegenüber der straßenseitigen Gebäudeaußenkante einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten.
- · Tiefgaragenzufahrten sind in die Gebäude zu integrieren.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig

Hinweise

1. Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Bereich des Plangebiets sind im Altlasten- und Bodenkataster drei Flächen verzeich Auf den Grundstücken Flst. Nr. 21270, 21271, 21271/1 und auf einem Teilbereich des Grundstücks Fist. Nr. 21209 erstreckt sich eine verfüllte Kiesgrube. Die Kiesgrube wurde er-kundet. Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen ist der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub nicht frei verwertbar. Besonders ist der nordöstliche Bereich der Altablagerung bei möglichen Bodenbewegungen zu beachten, da bei der weiteren Nutzung als Kinderspiel-platz oder Bolzplatz eine Abdeckung zur Ablagerung von mindestens 35 cm erhalten bleiben

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 21278 befand sich ein metallverarbeitender Betrieb. Bei der durchgeführten Erkundung konnte hier der Altlastenverdacht nicht bestätigt werden. Es wurden bei der Erkundung Bodenbelastungen angetroffen, so dass auch dieser Altstandort unter der Rubrik "Entsorgungsrelevant" im Bodenkataster geführt wird.

Bei den oben aufgeführten Grundstücken besteht beim vorliegenden Kenntnisstand derzeit kein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich der Altlastenbearbeitung. In den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen erteilt.

2. Flächen, auf denen Kampfmittel vermutet werden

Entsprechend der Verwaltungsvorschrift über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) ist es Aufgabe der Grundstückseigentümer, die Suche und die Bergung von Kampfmitteln selbst zu veranlassen

on <u>Suchmanus</u>
Im Bereich der Sickingenstraße ist seit dem beginnenden 20. Jh. eine große Siedlung aus der Jungsteinzeit bekannt. Solche steinzeitlichen Dörfer – mit lockerer Bebauung in Holzständerbauweise mit dem zu bewirtschaftenden Ackerland neben den Häusern-können mehrere Hektar groß sein. Allerdings ist die Erhaltung nur bei ungestörtem Boden gegeben, da die Befunde nur ca. 50 cm unter der Oberfläche liegen.

Besonders in den Grünflächen, die bislang nicht bebaut, bzw. bei Gebäuden, die nicht unter-kellert sind, sind möglicherweise Teile dieses archäologischen Denkmals erhalten, die bei Erdarbeiten zerstört werden würden. Daher dürfen alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen nur unter Kontrolle einer Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden. Das Kur-pfälzische Museum ist deshalb mindestens 10 Werktage zuvor schriftlich oder fernschriftlich (FAX: 06221-5849420) vom Beginn des Erdaushubs zu unterrichten. Zuwiderhandlungen gegen diese Auflage stellen gem. § 27 Abs. 1 und 2 einen Verstoß gegen das Denkmal-schutzgesetz dar, der mit einer Geldbuße von 50.000 €, in schweren Fällen bis 250.000 € geahndet werden kann.

4. Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserwerks Rheinau. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.

In Bezug auf die Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden, welches am 30.07.2011 in Kraft getreen ist, und der vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 20.05/2011 beschlossenen Energiekonzeption 2010 wird um Beachtung folgender Hinweise gebeten.

- Die Wärmeversorgung erfolgt durch Fernwärme. Eine zusätzliche Nutzung der Solarenergie zur Wärmeversorgung ist zulässig.
- Es wird die Bebauung im Passivhaus-Standard oder vergleichbarer Effizienzhaus-Standards empfohlen. Dies ist sowohl ökologisch als auch ökonomisch vorteilhaft.
- Es wird die Nutzung von Solarenergie (Strom-, Wärme- oder Kältegewinnung)
- Für Gebäude mit gewerblicher Nutzung wird empfohlen für die Bereiche Stromeffizienz und sommerlicher Wärmeschutz/Kühlung Konzepte zur rationellen Energie-nutzung und Umsetzungsstrategien zu entwickeln.
- Die Stadt Heidelberg (Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie) stellt eine kostenlose Energieberatung zur Verfügung.

6. Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen und Mauerseglern

- Eine Untersuchung der Marktgebäude auf das Vorhandensein von Fledermäusen und Mauerseglern muss vor deren Abbruch im Rahmen des Abbruchgenehmigungsverfahrens erfolgen.
- Um sicher ausschließen zu können, dass im Zuge von Gebäudesanierungen ein Fledermausquartier zerstört wird oder Tiere zu Schaden kommen, muss bei vorhande-nen Löchern bzw. Höhlungen zum Beispiel in der Wärmedämmfassade vor dem Verschließen unbedingt eine Kontrolle (Tiere, Kot, Geruch) vorgenommen werden
- Bei Neubauten und Sanierungen sollte geprüft werden, ab an entsprechender Stelle der Hausfassaden Spalten für Fledermäuse geschaffen werden können.
- Das Anbringen von Fledermauskästen an geeigneten Bäumen wird empfohlen.
- Im Falle von Abbrucharbeiten oder Sanierungen sind ab Ende April des jeweiligen Jahres die fraglichen Gebäude auf mögliche Niststätten von Mauerseglern zu unter suchen, da Mauersegler in Hohlfäumen, hinter Traufabdeckungen oder Giebelbrettern brüten, die bei Gebäudesanierungen meist geschlossen bzw. entfernt werden. Mauersegler sind in ihrem Bestand seit Jahren stark rückläufig. An geeigneten Gebäudestellen sollten im Handel erhältliche Nistkästen oder –steine vorgesehen wer den. Nistkästen oder –steine können sowohl an der Gebäudefassade befestigt als auch eingemauert werden.
- Für Rückfragen steht die untere Naturschutzbehörde gerne zur Verfügung.

7. <u>Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes</u>

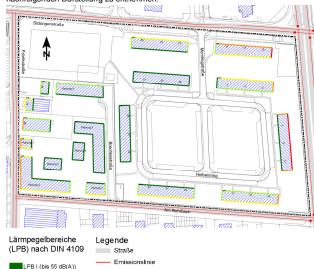
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm muss eine geeignete schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile der Gebäude in Abhängigkeit von dem zu erwartenden Außenlärmpegel und der zukünftigen Raumnutzung nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise"
- Ausgabe November 1989, erfolgen. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung des jeweiligen Lärmpegelbereichs, sowie der Raumarten und Raumnutzung folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 einzuhalten:

Lärmpegel-bereich Lärmpegel (Lmg) in dB(A) Elettenräume und Sanatorien III S6 bis 60 35 30 30 30 III 61 bis 65 40 35 30 V 71 bis 75 50 45 40 40 40 40 40 4			Raumarten			
I bis 55 35 30 II 56 bis 60 35 30 30 III 61 bis 65 40 35 30 IV 66 bis 70 45 40 35 V 71 bis 75 50 45 40	bereich	Außenlärm- pegel (Lmg) in	in Kranken- anstalten	Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,		
II 56 bis 60 35 30 30 30			erf. R' _{w,res} des Außenbauteils in dB			
III	1	bis 55	35	30	-	
IV 66 bis 70 45 40 35 V 71 bis 75 50 45 40	П	56 bis 60	35	30	30	
V 71 bis 75 50 45 40	Ш	61 bis 65	40	35	30	
	IV	66 bis 70	45	40	35	
VI 70 bis 60 50 45	V	71 bis 75	50	45	40	
	VI	76 bis 80	**	50	45	
VII > 80 ** 50	VII	> 80	**	\$16	50	

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum

Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Die für die Nachweisführung zu Grunde zu legenden Lärmpegelbereiche sind der nachfolgenden Darstellung zu entnehmen:



- Für die der Römerstraße zugewandten Schlafräume und Kinderzimmer sind Fenster-konstruktionen mit integrierten Lüftungsanlagen erforderlich. Die schalltechnischen Anforderungen an die Fenster erstrecken sich auch auf die zugehörigen Belüftungseinrichtungen. Dies gilt auch für Fenster mit Rolladenkästen.
- An den der Römerstraße zugewandten Gebäudeseiten ist der Anbau von Balkonen nicht möglich.

Bestehende Bebauungspläne

LPB II (bis 55 dB(A))
LPB II (56-60 dB(A))
LPB III (61-65 dB(A))
LPB IV (66-70 dB(A))
LPB V (71-75 dB(A))
LPB V I (76-80 dB(A))
LPB VII (>80 dB(A))

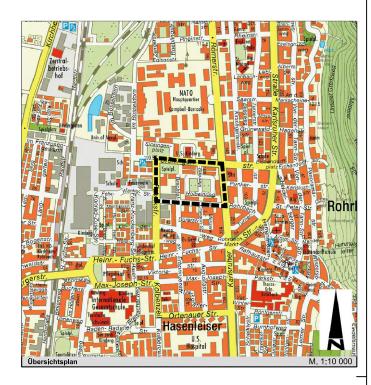
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans tritt der bestehende Bebauungsplan im räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

 Lichtzeichenanlage /// Hauptgebäude

Nebengebäude

→ Anfangsmarkierung

BPlan-Grenze



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rohrbach Am Holbeinring

Erster Bürgermelster

61.32.06.17.00

Plan vom 21. März 2012

Satzung

Oberbürgermelster

Stadtplanungsamt

Auf Grund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI.1S. 2414), zuletzt geändert durch Art, 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 zur Förderung des Kfmaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBI.1S. 1509), in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Bader-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 5,03.2010 (BBI.S., 357) und In Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581; ber, GBI.S., 698), zuletzt geändert durch Art, 17 des Gesetzes zur Reform des öffentlichen Dienstrechts vom 09.11.2010 (GBI. S. 739, 962), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan und diese örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

