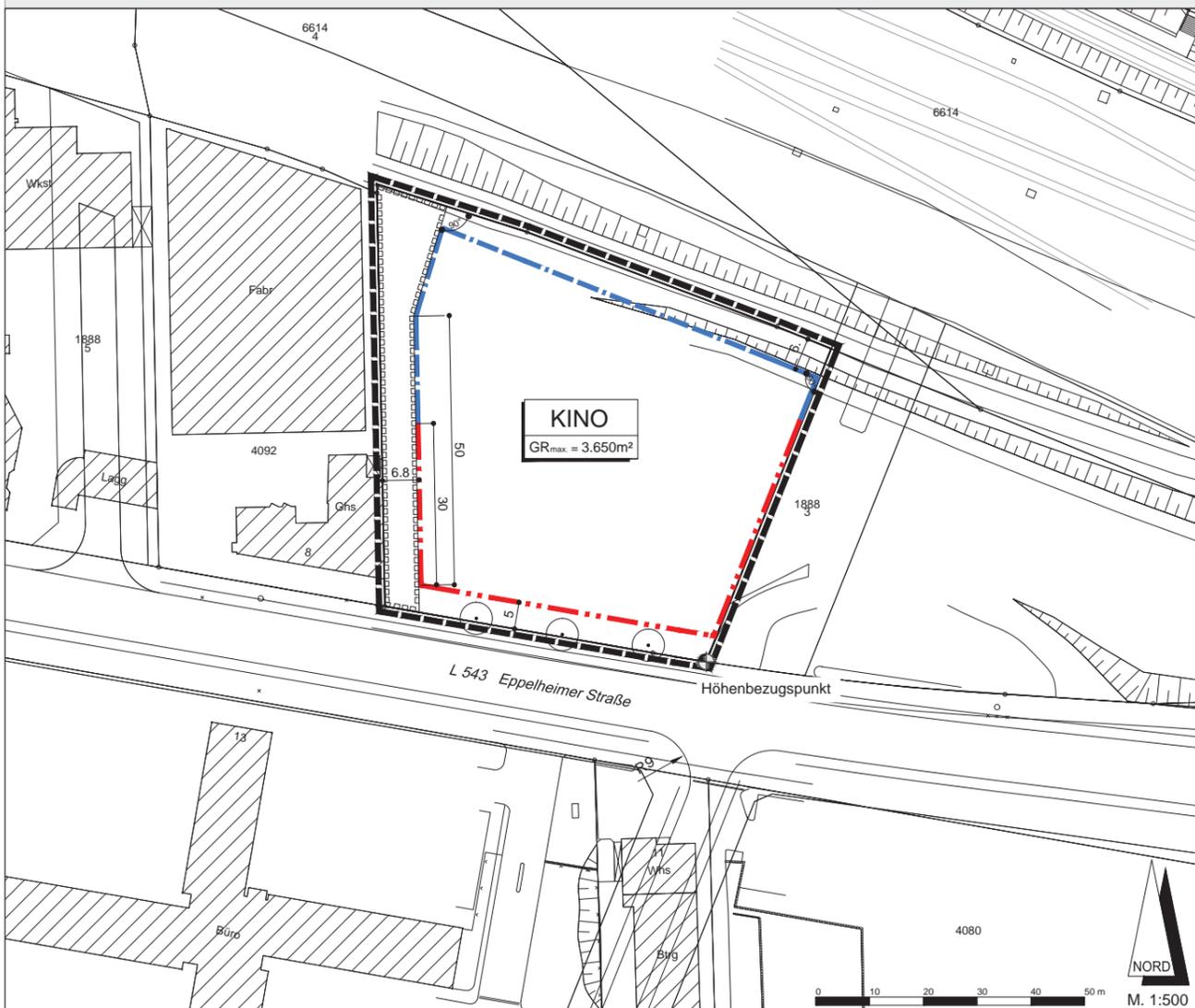


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschrift

# Bahnstadt Kino an der Eppelheimer Straße



## 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 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)

**Baunutzungsverordnung (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 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 440)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (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 Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

**Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst)** vom 21.12.2006 (GBl. S. 16) und vom 31.08.2013 (GBl. S. 342)

**Denkmalrecht (DschG)** vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Art. 9 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 9)

## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - KINO**: "Kino", vgl. Textliche Festsetzungen
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - GR<sub>max</sub>**: Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 17 BauNVO)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Baulinie** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Fahrradabstellplätze
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Baum, Bestand, zu erhalten
- Sonstige Festsetzungen**
  - Bebauungsplangrenze
  - Vermassung in Meter
- Hinweise**
  - Bestehende bauliche Anlagen laut Kataster
  - Bestehende Flurstücknummer/-grenze laut Kataster
  - Bezugspunkt der Höhenfestsetzung

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

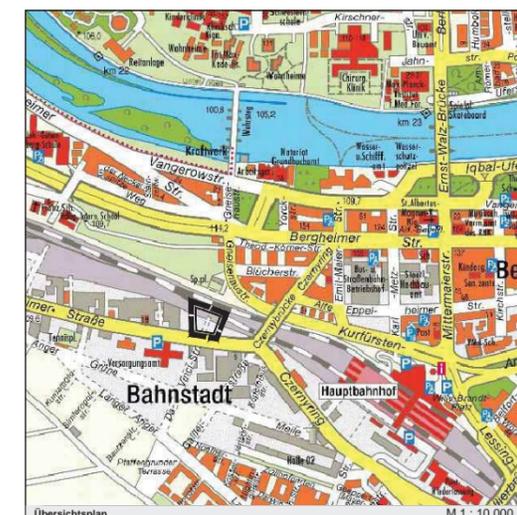
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Im Planungsgebiet ist ein Kino mit zugehörigen Nebenanlagen und -einrichtungen einschließlich zugeordneter Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Zulässig ist auch eine Nutzung für Tagungen, Kongresse oder vergleichbare Veranstaltungen.
  - Wohnungen sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Die maximal zulässige Grundfläche für Gebäude beträgt 3.650 m<sup>2</sup>.
  - 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 bis zu einer Grundflächenzahl von GR<sub>Z</sub> 1,0 überschritten werden.
  - Höhe baulicher Anlagen: Der Bezugspunkt ist die Höhe des angrenzenden Gehwegs an der Eppelheimer Straße gemäß Planantrag. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante beträgt (OK Geh) 16 m über dem Bezugspunkt.
  - Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2 m durch untergeordnete Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für das Gebäude, die über die Gebäudeoberkante hinaus reichen, ist zulässig. Die maschinentechnischen Anlagen sind einzuhäusen. Zu den Traufkanten ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Tiefe der Abstandflächen** (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2 a BauGB)
  - Von der festgesetzten Baulinie entlang der Da-Vinci-Straße kann im Erdgeschoss auf einer Länge von maximal 21 m um maximal 16 m zurückgewichen werden.
  - Von den festgesetzten Baulinien entlang der Eppelheimer Straße und an der Westseite kann im Erdgeschoss um bis zu 2 m zurückgewichen werden.
  - Die Tiefe der Abstandflächen nach § 5 LBO beträgt 0,125 der Wandhöhe
- Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - PKW-Stellplätze und PKW-Garagen sind in das Gebäude zu integrieren.
  - Fahrrad-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - Zufahrten zu Tiefgaragen sind auch auf dem nicht überbaubaren Teil des Baugrundstücks zulässig.
- Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten der nördlich angrenzenden Baugrundstückflächen festgesetzt. Die Festsetzung erlischt, sobald die Da-Vinci-Straße östlich angrenzend an das Planungsgebiet für uneingeschränkten Kfz-Verkehr ausgebaut ist.
- Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
  - Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind mit Ersatzpflichtung dauerhaft zu erhalten. Ersatzpflanzungen sind mit Pflanzen (Platanus acerifolia), Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtbälgen, 16 -20 cm Stammumfang, vorzunehmen. Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m<sup>2</sup> großer durchwurzelbarer Raum herzustellen.
  - Für Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind überwiegend standortgerechte und heimische Laubgehölze zu verwenden.
  - Dachflächen sind zu mindestens 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung unter Berücksichtigung des „Handlungsleitfadens zu Dachbegrünung in Heidelberg“ anzuzüchten oder zu bepflanzen.
  - Dachflächen aus den unedelschmelzenden Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
  - Die Stellplatzflächen für Fahrräder sind einschließlich deren Zuwegung mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

- Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur unmittelbar an der Gebäudefassade und nur an den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Flächen zulässig.  
Unzulässig sind freistehende Werbeanlagen, Werbeanlagen oberhalb der Attikahöhe des Gebäudes sowie Werbeanlagen für Produkte und Leistungen, die nicht Gegenstand des Vorhabens sind (Fremdwerbung).

## C. HINWEISE

- Wasserschutzgebiet**  
Das Planungsgebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Rheinau. Aus der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet können sich insbesondere ergänzende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen, die Anforderungen an die Dichtigkeit von Kanalleitungen oder die Versickerung von Niederschlagswasser ergeben.
- Denkmalschutz**  
Die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Heidelberg ist über den Beginn des Erdaustrubs mindestens 10 Werktage vorher zu informieren.
- Energie**  
Das Planungsgebiet ist Teil des Geltungsbereiches der Energiekonzeption Bahnstadt (Beschluss des Gemeinderates vom 03.04.2006), die unter anderem eine Bebauung im Passivhaus-Standard vorsieht, sowie des Geltungsbereichs der Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg in der Fassung vom 18.12.2008, die insbesondere einen Anschluss- und Benutzungszwang festlegt. Ergänzend dazu steht Investoren und Planern ein Stromsparkonzept zur Verfügung, um ihre Entwürfe in der Planungsphase effizient nach dem aktuellen Stand der Technik zu optimieren.
- Niederschlagswasserbewirtschaftung**  
Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept sieht für die Baufelder einen Abflussbeiwert von maximal 0,5 vor. Demnach dürfen technisch maximal 50 % des statischen Niederschlagsintervalls mit einer statistischen Wiederkehrhäufigkeit von seltener als 1 mal in 5 Jahren in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.
- Schallschutz**  
Auf das Planungsgebiet wirken erhebliche Schallimmissionen von der angrenzenden Eppelheimer Straße und der Bahnlinie ein. Daher wird für Räume mit schutzwürdigen Nutzungen zur Gewährleistung ausreichend gesunder Arbeitsbedingungen ein ausreichender baulicher Schallschutz erforderlich.  
Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
- Bahnanlage**  
Entlang der Grenze zu den Bahnanlagen ist das Grundstück mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen. Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der Deutschen Bahn AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.  
Es wird auf die durch die nördlich angrenzenden Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder) hingewiesen. Über die gesetzlichen Anforderungen hinaus können gegenüber der DB AG keine Ansprüche für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden.



## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Heidelberg Nr. B-Plan: 61.32.15.07.00

Bahnstadt

Kino an der Eppelheimer Straße

Entwurf Plan vom: 09. April 2014

Erster Bürgermeister Oberbürgermeister Stadtplanungsamt

### 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 Art. 1 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), in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 440) 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 Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom ... 201\_ und diese örtliche / -n Bauvorschrift / -en als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus ... Plänen insgesamt.

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom ... 201_)	<b>Einleitungsbeschluss</b> Der Gemeinderat hat am ... 201_ die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Der Einleitungsbeschluss wurde am ... 201_ im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	<b>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</b> Nach Bekanntmachung am ... 201_ im "stadtblatt" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ... 201_ bis ... 201_ durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am ... 201_ statt.	<b>Öffentliche Auslegung</b> Der Gemeinderat hat am ... 201_ dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift / -en sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom ... 201_ zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschrift / -en, des Vorhaben- und Erschließungsplans, die Begründung mit Umweltbericht sowie 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.	<b>Satzungsbeschluss</b> 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.	<b>Anzeige / Genehmigung</b> Ausgefertigt: Heidelberg, den ... 201_	<b>Inkrafttreten</b> 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.	<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 Bauvorschrift / -en gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.	
Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	



