Anlage 01 zur Drucksache 0281/2017/BV

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Entwurf

Südstadt Campbell Barracks

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (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 Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

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)

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungs-dienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.12.2006 (GABl. S. 16), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 31.08.2013 (GABl. S. 342/343)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2014 (GABl. S. 686)

Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 31 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- SO — Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

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

- 0,3 — Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- 6,3 — Baumassenzahl (§ 16 BauNVO)
- III — Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- III-V — Zahl der Vollgeschosse als mindest und höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 BauNVO)
- FD — Flachdach
- GH max. — maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Mischverkehrsfläche
- Gehweg
- Geh- und Radweg
- P — öffentliche Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgaragen/Hochgarage

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Elektrizität
- Fernmeldeeinrichtung

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage

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

- zu erhaltender Baum
- zu pflanzender Baum

8. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 2/12 DSchG)
- 7 — Gebäudenummern

9. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St — Stellplätze
- St (HS1) — Stellplätze (Teilbereich - siehe textl. Festsetzungen 14.2)
- Ga — Garagen
- Tga — Tiefgarage
- Cp — Carport
- R — Rampe
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Gr GFLr Lr1 — Gr - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit; Fr - Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit - Radfahrer; Lr - Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers; Lr1 - Leitungsrecht zugunsten der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschosszahlen
- Durchgang im Erdgeschoss

B. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(Ermächtigungsgrundlagen: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 6, 8, 11 BauNVO)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Im GEe 1 sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind allgemein zulässig. Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig. Davon ausgeschlossen sind Spielhallen, Bordelle oder bordellartige Betriebe, Sex-Animierbetriebe und Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird. Einzelhandelsbetriebe sind in den Erdgeschossen der Gebäude bis max. 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. (Stallungen, Reitplatz, Karlstorbahnhof)

Im GEe 2 sind Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind allgemein zulässig.

Im GEe 3 sind Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Bezug auf Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Im GEe 4 sind Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Es ist ein Parkhaus mit 320 Stellplätzen herzustellen.

1.2 Mischgebiet (MI)

Im MI 1 bis MI 4 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Eine Wohnnutzung ist ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Im MI 5 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig. Eine Wohnnutzung ist ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

1.3 Sondergebiet (SO - Polizei)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen der Landespolizei.

1.4 Sondergebiet Hochschule (SO – Hochschule)

Im Sondergebiet Hochschule sind Eichrichtungen und Gebäude für Hochschulnutzungen, hochschulnahe Einrichtungen, studentisches Wohnen sowie Einrichtungen für soziale und kulturelle Einrichtungen zulässig. Ausnahmsweise können Büronutzungen auf maximal 40% der zulässigen Geschossfläche im Sondergebiet Hochschule zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung
(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Durch Planeinschrieb sind in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sowohl die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ),die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen in den Teilgebieten begrenzt.

3. Grund- und Geschossflächenzahl

3.1 In den Teilgebieten GEe1 und GEe4 kann die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 Absatz 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

3.2 In den Sondergebieten „Polizei" und „Hochschule" kann die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 Absatz 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3.3 Bei der Ermittlung der Grundflächen sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht anzurechnen.

4. Höhe baulicher Anlagen, Vollgeschosse

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1-4), die Mischgebiete (MI 1-5) und die Sondergebiete (SO Polizei, SO Hochschule) ist die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse durch Planeinschrieb begrenzt. Die Höhe der baulichen Anlagen für die Neubauflächen ist durch Planeinschrieb begrenzt. Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

5. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen
(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

5.1 Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

5.2 An den denkmalgeschützten Gebäuden 8, 12, 14, 13 und 15 ist jeweils ein kubischer Anbau ohne Dachüberstand als Stahl-/Glaskonstruktion im Farbton DB 703 mit Gründach zulässig, nicht jedoch als Abstell- und Technikraum und nicht in Kronentraufbereichen von Bäumen. Der Anbau darf maximal 13 m lang, 7 m tief und 4 m hoch sein. Der Anbau kann entweder an den Westseiten der Gebäude 8, 13, 14 und 15 mit einem Abstand von mindestens 3 m von den jeweiligen Kopfseiten der Gebäude oder an den Ostseiten der zum Paradeplatz ausgerichteten Kopfbauten der Gebäude 8, 12, 13, 14 und 15 mit einem Abstand von mindestens 3 m von den Kopfseiten der Gebäude bis zu den nächstgelegenen Treppenhäusern errichtet werden. An der Westseite des Gebäudes 12 ist zum Gebäude 12M beziehungsweise zur südlichen Gebäudekopfseite ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

5.3 An den denkmalgeschützten Gebäuden 8, 12, 14, 13 und 15 ist auf den zum Paradeplatz ausgerichteten Seiten der Kopfgebäude Terrassen mit einer maximalen Tiefe von 10 m und einer maximalen Breite von 28 m auf Höhe des Fußbodens des Erdgeschosses des Gebäudes zulässig, wobei ein Abstand von der gedachten zentralen Längsachse der Gebäude von 14 m nicht überschritten werden darf. Die Terrassen dürfen dabei um 3 m von den Gebäudeseiten der Kopfgebäude zurückspringen. Zudem sind Terrassen innerhalb der zuvor definierten Flächen zu Anbauten zulässig.

5.4 An der Westseite des denkmalgeschützten Gebäudes 7 dürfen zwischen zwei Treppenhäuser bzw. einem Treppenhaus und dem Tordurchgang gelegen Terrassen mit einer maximalen Länge von 12 m und einer maximalen Tiefe von 6 m auf Höhe des Fußbodens des Erdgeschosses des Gebäudes errichtet werden.

5.5 An den Westfassaden der denkmalgeschützten Gebäude 8, 9, 13, 14 und 15 sind maximal 5 m lange und 2 m tiefe Balkone einschließlich der Konstruktion zulässig. Die Balkone sind in eine Regalstruktur einzubinden. Die Balkone müssen einen Mindestabstand von den Gebäudeseiten der Kopfbauten einhalten und es ist eine zentrale Achse mit einer Mindestbreite von 8 m frei zu halten. Die Balkone sind entweder in allen Geschossen zu realisieren oder mindestens vom obersten Geschoss abwärts. Balkone dürfen nicht mit Anbauten überlagert werden.

5.6 Von den Festsetzungen zu den denkmalgeschützten Gebäuden können von der Denkmalbehörde abweichende Einzelfallentscheidungen getroffen werden.

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

6.1 Stellplätze sind im Plangebiet in den nicht überbaubaren nur auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen.

6.2 Tiefgaragen sind unterhalb der überbaubaren Flächen und nur auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen. Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen und der Parkgarage sind nur in den Gebäuden der Planzeichnung festgesetzten Bereiche zulässig.

6.3 Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,8 m einschließlich einer Filter- und Drainageschicht zu überdecken, zu begrünen beziehungsweise im Bereich von Wegen und Plätzen mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen. Im Bereich der Baumpflanzungen ist eine Bodensubstratschicht von mindestens 1,0 m vorzusehen.

6.4 Private Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser und Müllsammelplätze sind in den Gebäuden oder auf den nicht überbaubaren Flächen der Innenhöfe zulässig. Ausnahmsweise können sie in den seitlichen Abstandsflächen von Hauptgebäuden zugelassen werden.

7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(Ermächtigungsgrundlage § 9 Absatz1 Nr.11 BauGB

Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

8. Versorgungsflächen
(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 12 BauGB)

Die durch Planeinschrieb auf den Versorgungsflächen festgesetzten Anlagen für die Verteilung von Strom sind städtebaulich und gestalterisch einzubinden.

9. Öffentliche Grünflächen
(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Die öffentlichen Grünflächen „Park" und „Paradeplatz" sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

9.2 In der öffentlichen Grünfläche „Park" stehenden Gebäude sind kulturelle und soziale Anlagen einschließlich Flächen dazugehöriger Nebenanlagen zulässig.

9.3 In der öffentlichen Grünfläche „Paradeplatz" ist eine Außengastronomie zulässig.

10. Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

10.1 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten öffentlichen Flächen ist zur Versickerung zu bringen.

10.2 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Undurchsichtige Dachflächen der Flachdächer sowie flachgeneigte mit einem Neigungswinkel bis zu 5 Grad über Gebäuden mit mehr als 10 qm Grundfläche sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke größer 10 Zentimeter aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise sind bis zu 40% der Grundfläche andere Materialien zulässig, wenn dies für die Nutzung von Solaranalgen erforderlich ist.

10.3 Dachflächen der Grundstücke auf denen aufgrund einer vollständigen flächigen Bebauung einschließlich von Tiefgaragen eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist, sind mit einem Retentionsdach mit einem Abflussbeiwert von 0,2 oder kleiner zu versehen.

10.4 Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Als durchlässig werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA 153 (Bezug: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef) angesehen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn eine breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann. Dies gilt nur soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist.

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB)

11.1 Die durch Planeinschrieb festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zu zugunsten von Radfahrern belastet.

11.2 Die durch Planeinschrieb festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der BImA belastet. Die Flächen sind jederzeit zugänglich zu halten. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Baumpflanzungen und Überbauungen ausgeschlossen.

12. Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen
(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie die Bereiche von Ein-und Ausfahrten für Tief- und Hochgaragen sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

13.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile mindestens entsprechend den Anforderungen der in den Beiplänen 1 und 2 eingetragenen Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109-1 (DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Juli 2016), Tabelle 7 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) auszubilden, siehe auch nachfolgende Tabelle.

13.2 Beiplan 1 zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten).

13.3 Beiplan 2 zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die nicht zum Nachtschlaf genutzt werden.

13.4 Der angegebene Lärmpegelbereich gilt für alle Fassaden, die in diese Richtung orientiert sind, unabhängig vom Abstand zur angegebenen Baugrenze bzw. Baulinie.

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R'w,res in dB)		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume* und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]
LPB I	bis 55	35	30	-
LPB II	56 bis 60	35	30	30
LPB III	61 bis 65	40	35	30
LPB IV	66 bis 70	45	40	35
LPB V	71 bis 75	50	45	40
LPB VI	76 bis 80	**	50	45
LPB VII	> 80	**	**	50

* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

** Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle: Lärmpegelbereiche, „maßgeblicher Außenlärmpegel" und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109-1: 2016, Tabelle 7 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin)

13.5 Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungs-rechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegel-bereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außen-bauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2016-07 reduziert werden.

13.6 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden und dessen Fassaden im Lärmpegelbereich III und mehr liegen, sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen Dies gilt für alle Fassaden, für die im Plan schutzbedürftige Räume mit Nachtschlaf Lärmpegelbereiche angegeben werden. Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall der maßgebliche Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18.005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", vom Mai 1987 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) nachts eingehalten wird.

Die maßgeblichen Orientierungswerte in der Nacht betragen für

Mischgebiete	50 dB(A)
Sondergebiete Hochschule	50 dB(A)
Eingeschränkte Gewerbegebiete	55 dB(A)

Insofern an Fassaden Lärmpegelbereiche unterhalb des Lärmpegelbereichs III vorliegen, kann auf den Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art verzichtet werden.

13.7 Parkhaus

Das im GEe 4 festgesetzte Parkhaus ist bis auf die Ein- und Ausfahrt geschlossen und überdacht auszuführen. Die Parkgarage erhält ein Dach und die Fassaden werden geschlossen ausgeführt. Das mindestens erforderliche bewertete Bauschalldämmmaß der Fassadenbauteile beträgt 22 dB, das mindestens erforderliche bewertete Bauschalldämmmaß des Daches 26 dB. Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass an den maßgeblichen vorhandenen, planungsrechtlich zulässigen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm") vom 28. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503) zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) in Kraft getreten am 9. Juni 2017 eingehalten werden.

14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)

14.1 Erhalt von Bäumen

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Bäume sind zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Laubbäume aus der Artenliste (Anhang) zu ersetzen. Ist eine Erhaltung nicht möglich, müssen neue Bäume im Verhältnis von 1:1 gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen mit der Pflanzqualität: Stammumfang 20 - 25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, mit Ballen zu ersetzen. Einzuhalten sind die Regelungen zu Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und zur Behandlung von Wurzelschäden gemäß DIN 18920 und die zusätzlichen Hinweise der RAS – LP4.

Baumpflanzungen entlang Straßen und öffentlichen Flächen

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Bäume entlang der gekennzeichneten Straßen sind als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Alleebaum aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang in 1 Meter Höhe. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mindestens 16 m³ durchwurzelbares Baumsubstrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft-Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e. V.) - Richtlinie 2010, mit Wurzellockstoff, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen. Die Substratmenge kann auch geringer ausfallen, wenn sichergestellt ist, dass im direkten Anschlussbereich des Baumquartiers zum Untergrund ein Wurzelraum von mindestens 16 m³ mit Boden, der für vegetationstechnische Zwecke geeignet ist, vorhanden ist. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis maximal 5 m zulässig.

14.2 Baumpflanzungen auf privaten Flächen und Stellplatzflächen

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Bäume sind als Hochstamm mit folgender Mindestqualität zu pflanzen: Laubbäume - Hochstamm aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang in 1 Meter Höhe oder Obstbäume, 3 x verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang in einem Meter Höhe, mit Ballen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis maximal 5 m zulässig.

Auf den gekennzeichneten Stellplatzflächen sind die in der Tabelle „Pflanzliste Bäume" genannte Anzahl von Bäumen in den Teilgebieten Hochstamm mit folgender Mindestqualität zu pflanzen: Laubbäume - Hochstamm aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang in 1 Meter Höhe oder Obstbäume, 3 x verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang in einem Meter Höhe, mit Ballen.

Stellplatzfläche	Anzahl Bäume
St (MTC)	8
St (HS 1)	12
St (HS 2)	14

Tabelle Pflanzliste Bäume

Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mindestens 16 m³ durchwurzelbares Baumsubstrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft-Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e. V.) - Richtlinie 2010, mit Wurzellockstoff, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen. Die Substratmenge kann auch geringer ausfallen, wenn sichergestellt ist, dass im direkten Anschlussbereich des Baumquartiers zum Untergrund ein Wurzelraum von mindestens 16 m³ mit Boden, der für vegetationstechnische Zwecke geeignet ist, vorhanden ist.

Tabelle Pflanzliste (nicht abschließend)

Pflanzliste 1 A: Bäume 1. Ordnung

Artenauswahl, zum Beispiel:

Acer platanoides (spec.)	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Castanea sativa	Esskastanie
Celtis australis	Zürgelbaum
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Gingko biloba (nur männlich)	Gingko
Gleditsia triacanthos	Lederhülsenbaum
Juglans regia	Nussbaum
Liriodendromn tulipifera	Tulpenbaum
Pinus sylvestris	Kiefer
Platanus acerifolia	Platane
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus spec.	Ulme in Arten und Sorten

Pflanzliste 1 B: Bäume 2. Ordnung

Artenauswahl, zum Beispiel:

Acer campestre (spec.)	Feldahorn
Alnus glutinosa	Erle
Albizia julibrissin	Seidenakazie
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus monogyna / laevigata	Weiß- / Rotdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus	Apfel
Morus alba	Maulbeerbaum
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spec.	Kirschen, Mandeln in Sorten
Pterocarya fraxinifolia	Flügelnuss
Pyrus spec.	Birne in Arten und Sorten
Sorbus torminalis	Elsbeere
Taxus baccata	Eibe
Ulmus spec.	Ulme in Arten und Sorten

Pflanzliste 1 C: Heister und Sträucher

Artenauswahl, zum Beispiel:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Buddleja davidii	Sommerflieder
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Deutzia magnifica	Deutzie
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hamamelis mollis	Zaubernuss
Hydrangea	Hortensie
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Magnolia	Magnolie
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina / rubiginosa	Wildrose
Salix spec	Strauchweide
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Pflanzliste 1 D: Kletterpflanzen (ohne Rankhilfe)

Artenauswahl, zum Beispiel:

Campsis radicans	Trompetenblume
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" / "Engelmanii"	Wilder Wein

Pflanzliste 1 E: Kletterpflanzen (mit Rankhilfe)

Artenauswahl, zum Beispiel:

Actinidia argute	Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis spec	Waldrebe
Lonicera spec.	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Vitis spec.	Weinrebe
Wisteria sinensis	Blauregen

Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung:	Stammumfang: 20-25cm in 1m Höhe, 3x verpflanzt, mit Ballen, Hochstamm
Bäume 2. Ordnung:	Stammumfang: 14 - 16cm in 1m Höhe, 3x verpflanzt, mit Ballen, Hochstamm
Obstbäume:	Stammumfang 10 – 12 cm, Hochstamm
Sträucher:	Höhe beim Pflanzen: 60- 100cm

15. Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen
(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB)

15.1 Die belasteten Böden der gekennzeichneten Altlastfläche sind fachgerecht zu entsorgen.

Nachrichtliche Übernahme

Auf dem Bebauungsplan ist folgende nachrichtliche Übernahme vermerkt:

1. Denkmalschutz

1.1 Im Plangebiet liegt die römische Fernstraße, die als eingetragenes Kulturdenkmal 1, Südstadt nach § 2 DschG unter Schutz steht. Sämtlich in den Boden eingreifende Maßnahmen dürfen nur unter Aufsicht der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden.

1.2 Im Plangebiet liegt flächig eine Siedlung aus der Jungsteinzeit, die als eingetragenes Kulturdenkmal 3, Südstadt nach § 2 DschG unter Schutz steht. Vor einer flächigen Neubebauung ist in den nicht gestörten Bereichen unter Aufsicht der Denkmalschutzbehörde eine Geländeprospektion vorzuschalten.

1.3 Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Referat 25 vereinbart wird.

1.4 Die Großdeutschland-Kaserne, später Campbell Barracks, ist als Sachgesamtheit Kulturdenkmal nach § 2 DSchG Baden-Württemberg. An ihrer Erhaltung besteht aus historischen (heimatgeschichtlichen), wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen ein öffentliches Interesse. Zum Kulturdenkmal gehört sein Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet.

1.5 Zum Schutzgut gehören: Die Wehrmachtkaserne mit den anschaulich überlieferten Gebäuden 3, 5, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 31, den zugehörigen Verkehrs-, Sport- und Grünflächen, dem älteren Baumbestand, dem Exerzier- und Paradeplatz und der Einfriedung. Das Offiziersheim einschließlich Erweiterung (Geb. 1) mit Garten und Einfriedung. Signifikante Elemente des US-Headquarters: Command Center Geb. 12M, Namensmonument Charles L. Campbell und Fahnenplatz auf dem Exerzier- und Paradeplatz.

Hinweise

Auf dem Bebauungsplan sind folgende Hinweise vermerkt:

1. Flächen, auf denen Kampfmittel vermutet werden

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

2. Abfallrecht

2.1 Das gesamte Plangebiet wird unter der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" im Bodenschutzkataster- und Altlastenkataster der Stadt Heidelberg geführt.

2.2 Die unter dem Flurstück 21330/6 liegende ehemalige Kiesgrube wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Heidelberg unter der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" geführt.

3. Grundwasser

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

4. Energie

4.1 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 getreten ist, und der vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 20.05.2010 beschlossenen Energiekonzeption 2010 sowie der vom Gemeinderat am 05.06.2014 beschlossenen Prozess zum Masterplan 100 % Klimaschutz und der am 23.06.2016 beschlossenen Energie-Konzeption-Konversionsflächen wird um Beachtung folgender Hinweise gebeten:

- Die Wärmeversorgung erfolgt vorrangig durch Fernwärme. Das Plangebiet gehört zum Anschlussbereich der Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg (Fernwärmesatzung, zuletzt geändert durch Gemeinderatsbeschluss vom 10.12.2015, Heidelberger Stadtblatt vom 23.12.2015). Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang.
- Die Stadt Heidelberg (Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie) stellt eine kostenlose Energieberatung zur Verfügung.
- Für eine zivile Nachnutzung sind je nach vorgesehener Nutzungsdauer entsprechende Sanierungskonzepte im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zu definieren und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie der Stadt Heidelberg abzustimmen.
- Für Gebäude mit gewerblicher Nutzung sind für die Bereiche Stromeffizienz und sommerlicher Wärmeschutz/Kühlung Konzepte zur rationellen Energienutzung und Umsetzungsstrategien zu entwickeln und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.
- Für Bestandsgebäude ist ein Sanierungskonzept für den Zeitraum bis 2050 zu erstellen mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.
- Die Dachflächen sind grundsätzlich für den Einsatz von Solaranlagen zur Wärme- und/oder Stromerzeugung, gegebenenfalls in Kombination mit Dachbegrünung zu nutzen. Werden vom Eigentümer/Besitzer keine Anlagen gebaut, sollen die Dachflächen Dritten (wie Stadtwerken, Energiegenossenschaften) für mindestens 25 Jahre zur Verfügung gestellt werden.
- Neubauten sind grundsätzlich im Passivhausstandard zu errichten.

5. Artenschutz

5.1 An den Gebäuden sind vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten zu erhalten und bei Sanierungen fachgerecht zu ersetzen.

5.2 An dem vorhandenen Baumbestand sollten Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter angebracht werden.

5.3 In die Mauern und Fassaden von Neubauten und Bestandsgebäuden sollte der Einbau von Niststeinen und Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorgesehen werden.

6. Bestehende Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans tritt der bestehende Straßen- und Baufluchtenplan im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße (05.03.00) Rechtskraft vom 06.04.1950 sowie der Bebauungsplan „Sickingenstrasse" (06.08.00), Rechtskraft vom 13.06.1969 im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

7. Leistungsschutzanweisungen der Stadtwerke Heidelberg

Die Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze (Leitungsschutzanweisung) ist zu beachten.

8. Schallschutz

8.1 DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, können bei der Stadt Heidelberg eingesehen werden.

8.2 Im Bebauungsplan werden dort Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, wo die maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18.005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", vom Mai 1987 überschritten werden. Die Vorgaben der baurechtlich eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" vom November 1989 sind für die Bereiche ohne Festsetzungen zu beachten.

8.3 Soweit in relevantem Umfang Gewerbe- bzw. Anlagenlärm auf schutzwürdige Nutzungen einwirkt, ist dieser bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels sowie der Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zu berücksichtigen.

Örtliche Bauvorschriften
(Ermächtigungsgrundlage §74 LBO Baden-Württemberg)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Neubauten

1.1.1 Als Dachform ist bei Neubauten ausschließlich das Flachdach in Form von Gründächern zulässig.

1.1.2 Solaranlagen auf dem Dach sind nur in aufgeständerter Form mit einem Abstand von mindestens 0,50 m von der Substratschicht des Gründachs zulässig. Sie müssen einen Abstand von den Dachrändern von mindestens 1,50 m einhalten.

1.1.3 Technische notwendige Dachaufbauten sowie Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind in die Gebäudekubaturen zu integrieren. Ausnahmsweise sind technische Dachaufbauten mit einer Umkleidung auf Flachdächern bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig. Zu den Gebäudekanten ist ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten. Die Umkleidung ist gestalterisch an die Hauptfassade anzupassen.

1.1.4 Hauptgebäude von Neubauten sind in der Materialität und Farbigkeit der Fassaden in den Gebieten MI 1 bis MI 3 sowie den GEe 2 und der Ostseite GEe 4 aufeinander abzustimmen. Ein Gestaltungskonzept ist einvernehmlich abzustimmen.

1.1.5 Bei der Verglasung der Fassaden sind wirksame Materialien zur Vermeidung von Vogelschlag zu verwenden.

1.1.6 Zulässige Materialien für die Fassung von Terrassen und Balkone sind:

- Glas
- pulverbeschichteter oder lackierter Stahl
- Cortenstahl
- Holz

1.1.6 Nebenanlagen wie Müllsammelplätze, Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser sind im Gebiet MI 1 bis MI 4 sowie GEe 1 bis GEe 4 jeweils einheitlich zu gestalten. Ein Gestaltungs-konzept ist einvernehmlich abzustimmen.

1.2 Denkmalgeschützte Gebäude 3, 5, 7, 8, 9, 13 und 15

1.2.1 Die bestehenden Materialien der Fassade (Putz, Betonwerksteinelemente, Sandsteinelemente, Sandsteingewände, -flächen, -pfeiler, -sockel, -gesimse etc.) sind zu erhalten. Die Putzfassaden sind in den Farbton -NCS 1510 Y 10 R- zu streichen. Putzflächen und Betonwerksteinelemente als Sandsteinimitationen sind unzulässig.

1.2.1 Bestandsöffnungen und ihre Gewände sind in ihrer ursprünglichen Proportion und Materialität zu erhalten. Bei Erneuerung von Fensterelementen ist mindestens eine Fassade komplett zu bearbeiten. Ausnahmsweise dürfen Bestandsöffnungen heruntergebrochen werden, um Zugänglichkeiten zu Balkonen und Terrassen auf den per Planeinschrieb festgesetzten Flächen zu ermöglichen. Dabei ist die Anzahl der heruntergebrochenen Öffnungen pro Gebäude auf ein Minimum zu reduzieren. Gewände dieser Öffnungen dürfen nicht ergänzt werden.

1.2.3 Bestehende entstehungszeitliche Türelemente und bestehende Eingangstüröffnungen sind in ihrer ursprünglichen Gestalt zu erhalten.

1.2.4 Neue Fenster- und Türöffnungen sind ausschließlich in Bestandsputzflächen zulässig.

1.2.5 Ein außenliegender Sonnenschutz an Fensteröffnungen der historischen Fassade ist nicht zulässig. Zulässig sind innenliegende Sonnenschutzelemente sowie Verschattungselemente im Glaszwischenraum.

1.2.6 Reliefs in den Leibungen, Bestandsskulpturen und entstehungszeitliche schmiedeeiserne Elemente sind zu erhalten.

1.2.7 Das Bestandstragwerk der bestehenden Dachstühle sind zu erhalten. Entstehungszeitliche und nachträglich erstellte historisierende Gauben sowie Dreiecksgauben einschließlich Gaubenspiegel sind zu erhalten. Bei entstehungszeitlichen Gauben ist ein außenliegender Sonnenschutz nicht zulässig. Zulässig sind innenliegende Sonnenschutzelemente sowie Verschattungselemente im Glaszwischenraum.

1.2.8 Neue Gauben sind mit 1,2 m Breite in der Mitte zwischen Bestandgauben zulässig.

1.2.9 Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können zur Realisierung von Loggien im Dach Lamellengauben realisiert werden. Dabei können maximal bis zu zwei historische Gauben pro Dachlängsseite abgebrochen werden.

1.2.10 Zulässig sind mit Lamellen überdeckte Atelierfenster in der Mitte zwischen Bestandsgauben zulässig. Ausnahmsweise dürfen hierfür maximal zwei historische Gauben oder Dreiecksgauben pro Dachlängsseite abgebrochen werden. Der Sonnenschutz ist als dunkelgrauer Textilaußenrollo unterhalb der Lamelle zu führen.

1.2.11 Technische Elemente sind unterhalb der Dachhaut zu realisieren.

1.3.1 Es gelten die Regelungen zu denkmalgeschützten Gebäude 3, 5, 7, 8, 9, 13 und 15.

1.3.2 Die Übergänge zwischen Gebäude 12 und 12M sind zu erhalten.

1.3.3 Die vorhandene Fassade am Gebäude 12M mit ihren Scheinöffnungen ist zu erhalten.

1.4 Zusätzliche Regelungen zum denkmalgeschützten Gebäude 16 und 31

1.4.1 Es gelten die Regelungen zu denkmalgeschützten Gebäude 3, 5, 7, 8, 9, 13 und 15.

1.4.2 Die bestehenden Klinkerfassaden sowie Betonwerksteingesimse sind zu erhalten und fachgerecht instand zu setzen.

1.4.3 Zusätzliche Öffnungen zu den Bestandsfenstern sind zulässig. Diese sind flächenbündig in der Fassade auf einer Höhe (Brüstungshöhe) in gleichem Format wie das Bestandsfenster zu realisieren.

1.4.4 Ein außenliegender Sonnenschutz ist an den Fenstern von Gauben als seilgeführter Textilaußenrollo im Farbton dunkelgrau zulässig.

1.4.5 Zusätzliche Gauben sind in den Zwischenräumen der Gauben zulässig.

1.4.6 Am Gebäude 31 können ausnahmsweise Fassadenteile zum Reitplatz hin über maximal zwei Achsraster hinweg bodentief geöffnet werden. Ein in der Achse zentraler zweigeschossiger Anbau im Bereich der Reithalle ist zulässig.

1.4.7 Am Gebäude 31 sind bei Dach-Fensterelemente außenliegender Sonnenschutz als seilgeführter Textilaußenrollo im Farbton dunkelgrau zulässig.

1.5 Außenflächen um die denkmalgeschützten Gebäude

1.5.1 Nebenanlagen auf privaten Freiflächen (zum Beispiel Müllboxen, überdachte Fahrradstellplätze) sind als Gemeinschaftsanlage zusammen zu fassen und in eine Pergola einzubinden. Beschilderungen, Werbung und Firmennamen an Fassaden, Dächern und in Fenstern sind nur als freistehende Metallstelen zulässig.

1.6. Von der Denkmalbehörde können von den örtlichen Bauvorschriften abweichende Einzelfallentscheidungen getroffen werden.

2. Anforderungen an Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen sind nur als Eigenwerbung im Zusammenhang mit der angebotenen Ware oder Leistung an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2 Werbeanlagen und Automaten sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen- und Ortsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen.

2.3 Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Ausnahmen für maximal 2 weitere Werbe-anlagen können zugelassen werden, wenn dadurch das Straßen- und Platzbild nicht beeinträchtigt wird und sich das Vorhaben in die Eigenart der Struktur des Plangebietes einfügt.

2.4 Werbung hat sich der Fassadengliederung unterzuordnen, es ist ein Bezug zu der vorhandenen Fassadengliederung herzustellen.

2.5 Unzulässig sind grundsätzlich bewegte Werbung, Werbungen mit wechselnden oder grellfarbenem Licht, vertikale Schriftzüge auf der Fassade und Werbung über große Bereiche der Giebelflächen, Werbung an Einfriedungen und Werbung mit grellen Signalfarben.

2.6 Unzulässig ist das Bekleben von Fassaden, Fenstern, Schaufenstern, Stützen, Mauern und sonstigen, nicht für Werbung und Information vorgesehenen Flächen mit Plakaten und Anschlägen.

3. Werbeanlagen an Gebäuden parallel zur Fassade, Lage und Größe

3.1 Werbeanlagen sind parallel zur Fassade und nur im Erdgeschoss und innerhalb der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig. Der Abstand zwischen Oberkante Werbeanlage und Brüstung des 1. OG muss mindestens 30 cm betragen.

3.2 Befindet sich die Stätte der Leistung nicht im Erdgeschoss, oder befinden sich mehrere Leistungsstätten im Gebäude, so sind Werbeanlagen auf einer Sammelanlage zusammenzufassen. Diese ist vertikal im Eingangsbereich des Erdgeschosses anzubringen, eine horizontale Anordnung ist nicht zulässig. Die Sammelanlage ist direkt am Gebäude anzubringen. Die Höhe einer Sammelanlage ab Geländeoberfläche darf maximal 2 Metern betragen.

3.3 Oberhalb der Traufkante oder Gebäudeoberkante sowie auf der Dachfläche von Gebäuden sind Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig. Dies gilt ebenso für die Giebelseite.

3.4 Die maximale zulässige Höhe der Werbeanlage beträgt mit Ausnahme von Sammelanlagen 60 cm.

4 Werbeanlagen an Gebäuden rechtwinklig zur Fassade

4.1 Werbeanlagen rechtwinklig zur Fassade sind in Form von festsitzenden Stechschildern mit integrierten Logos und Schriftzügen sowie eigenständigen Schriftzügen (Buchstaben)

4.2 Stechschilder und Schriftzüge können rechtwinklig zur Fassade innerhalb der Brüstungszone des 1. Obergeschosses angebracht werden.

4.3 Die maximale Größe von Stechschildern und Schriftzügen rechtwinklig zur Fassade beträgt:

- Auskragung max. 80 cm senkrecht zur Fassade
- Höhe von max. 60 cm
- Konstruktionsbreite max. 20 cm

5. Freistehende Werbeanlagen

5.1 Pylone sind unzulässig. Je Gebäude sind maximal 2 freistehende Metallstelen bis zu einer Höhe von maximal 3 m und einer Breite von maximal 1,5 m im Farbton DB 703 zulässig.

5.2 Fahnen auf dem Grundstück sind ausnahmsweise zulässig, wenn von der Einrichtung eine besondere Bedeutung ausgeht. Ihre Genehmigung ist von Standort, Menge und Höhe abhängig. Edelstahlmasten sind ausgeschlossen.

6. Großflächige Werbung

Werbung im Euroformat (3,80 m x 2,70 m) oder größer, in Form von Mega-Boards, bedruckten Textilien oder Kunststofffolien sind nicht zulässig.

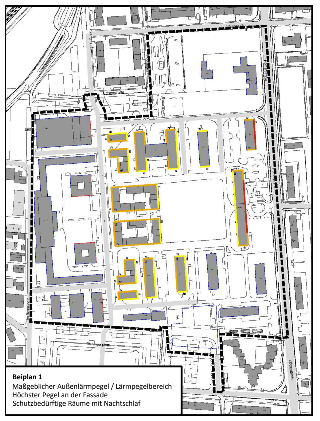
7. Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

7.1 Die nicht überbaubaren Flächen privater Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen als Grünflächen herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Dies betrifft auch die durch Tiefgaragen unterbauten Flächen.

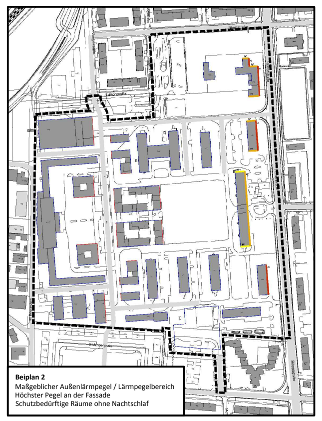
7.2 Die Einfriedung von den Verkehrsflächen zugewandten Vorflächen zu den Gebäuden ist nur ausnahmsweise bei Nachweis eines besonderen Sicherheitsinteresses mit den Materialien:

- Sockel und Säulen aus rötlichem Sandstein
- Beton mit Sandsteinverblendung
- Füllungen aus pulverbeschichtetem oder lackierten Stahl
- Cortenstahl
- Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen
- Stabgeländer aus pulverbeschichtetem oder lackierten Stahl

zulässig.



Beiplan 1
Maßgeblicher Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich
Höchster Pegel an der Fassade
Schutzbedürftige Räume mit Nachtschlaf

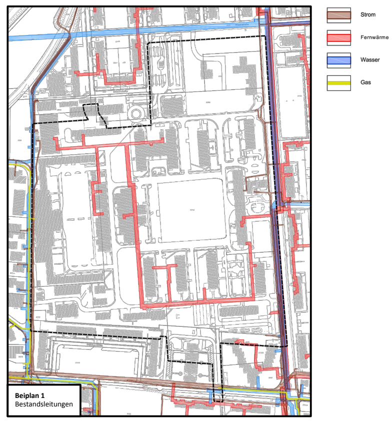


Beiplan 2
Maßgeblicher Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich
Höchster Pegel an der Fassade
Schutzbedürftige Räume ohne Nachtschlaf

Maßgeblicher Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1: 2016-07

	I	<= 55,0
55,0 <	II	<= 60,0
60,0 <	III	<= 65,0
65,0 <	IV	<= 70,0
70,0 <	V	<= 75,0
75,0 <	VI	<= 80,0
80,0 <	VII	

Für die gekennzeichneten Fassaden werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
Schutzbedürftige Räume ohne Nachtschlaf



Beiplan 1
Bestandsleitungen

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand vom __.__.201_).

Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 14.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

OB-Referat

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2013 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Stadtplanungsamt

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Nach Bekanntmachung am 05.04.2017 im "stadtblatt" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.04.2017 bis 12.05.2017 durchgeführt.

Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat am __.__.201_ dem Entwurf des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung, jeweils in der Fassung vom __.__.201_ sowie dem Entwurf des Umweltberichts in der Fassung vom __.__.201_, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

OB-Referat

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht und wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am __.__.201_ im "stadtblatt" in der Zeit vom __.__.201_ bis __.__.201_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadtplanungsamt

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am __.__.201_ den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO beschlossen.

Oberbürgermeister

Anzeige / Genehmigung

Ausgefertigt:
Heidelberg, den __.__.201_

Oberbürgermeister

Inkrafttreten

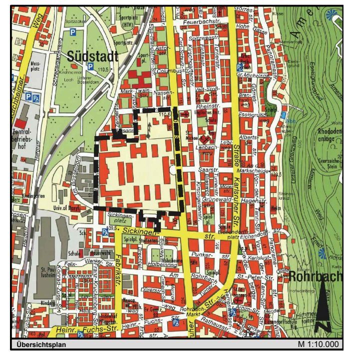
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung der Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden können, wurden am __.__.201_ im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am __.__.201_ in Kraft getreten.

Stadtplanungsamt

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 Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.

Stadtplanungsamt



B E B A U U N G S P L A N MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Nr. B-Plan:
Südstadt
Campbell Barracks
61.32.05.03.05

Entwurf — 18. August 2017

Erster Bürgermeister — Oberbürgermeister — Stadtplanungsamt

Präambel

Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) 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 Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501), 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 23.02.2017 (GBl. S. 99), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Heidelberg