

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften

Heidelberg
"Bahnstadt - Bahnhofsplatz Süd"



Einleitungsbeschluss Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom ____201__)		Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 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. 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.		Öffentliche Auslegung 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	
Satzungsbeschluss 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.		Anzeige / Genehmigung Ausgefertigt: Heidelberg, den ____201__		Inkrafttreten 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.	
Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt	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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift/-en gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.					

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 696), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)
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)
Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.12.2017 (GBl. S. 645)

Planzeichenerklärung

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

MU

Urbane Gebiete (§ 9a BauNVO)

MK

Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,9

Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 17 BauNVO) - Beispiel
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

g

geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie

Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

LH

Lichte Höhe
4. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. - öffentlicher Platz -

Platz

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Baum, anzupflanzen

6. Sonstige Planzeichen

GFL

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

TF4

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baufensters (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

B. Hinweise

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise

TF4

Kennzeichnung von Bereichen mit textlichen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung

Höhen Bezugspunkt 113.60 m ü. NN
- Systemschnitte (ohne Maßstab)
-
- Schnitt A - A
-
- Schnitt B - B
-
- VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- Heidelberg 61.32.15.12.00
- Bahnstadt - Bahnhofsplatz Süd
Entwurf Plan vom: 08. August 2018
- Erster Bürgermeister Oberbürgermeister Stadtplanungsamt
- Präambel**
Auf Grund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) 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. 696), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom xx.xx.20xx, und diese örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus xx Plänen insgesamt.
-

Heidelberg

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
Bahnstadt
"Bahnstadt -
Bahnhofplatz Süd"**

Nr. 61.32.15.12.00

Textliche Festsetzungen und
örtliche Bauvorschriften

08.08.2018

Bearbeitung

Planungsbüro PISKE
In der Mörschgewanne 34
67065 Ludwigshafen am Rhein

Ulrich Villinger

Stadtplanungsamt Heidelberg
Abteilung Städtebau und Konversion
Palais Graimberg, Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

Christoph Czolbe

Stand: Entwurf 08.08.2018

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Kerngebiete (MK 1 und MK 2)

In den Kerngebieten

- sind gemäß § 7 Abs. 2 und § 1 Abs. 7 BauNVO allgemein zulässig
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- können gemäß § 7 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden
 - Wohnungen im obersten Vollgeschoss und einem darüber liegenden Nicht-Vollgeschoss
- sind gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig
 - Vergnügungsstätten, wenn deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
 - bordellartige Betriebe

1.2 Urbane Gebiete

In den Urbanen Gebieten

- sind gemäß § 6a Abs. 2 und Abs. 4 sowie § 1 Abs. 7 BauNVO allgemein zulässig
 - Wohnungen; in der mit „TF 6“ bezeichneten Teilfläche jedoch nicht an der Straßen- bzw. Platzseite der Erdgeschosse
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sind gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig
 - Vergnügungsstätten, wenn deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von

Filmen pornographischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

- bordellartige Betriebe

- 1.3 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

- 2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl beinhaltet die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten einschließlich der Flächen von Tiefgaragenzufahrten. Eine Überschreitung der gemäß Planeintrag festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen ist bis zu einer GRZ von 1,0 zugelassen.
- 2.2 Die folgenden Gebäudehöhen in Meter über Normalnull (ü.N.N.) müssen an den straßen- und platzseitigen Fassaden am oberen Abschluss der fertiggestellten Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Attika erreicht werden und dürfen zugleich nicht überschritten werden:

Baufelder	Teilflächen	Mindestgebäudehöhe in Meter über Normalnull (ü.N.N.)	Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalnull (ü.N.N.)
MK 1, MK 2	TF 1	128,50 M.ü.N.N.	137,00 M.ü.N.N.
	TF 2	133,00 M.ü.N.N.	134,00 M.ü.N.N.
	TF 3	126,00 M.ü.N.N.	129,00 M.ü.N.N.
	TF 4	156,00 M.ü.N.N.	161,00 M.ü.N.N.
	TF 5	153,00 M.ü.N.N.	156,00 M.ü.N.N.
	TF 8	--	120,50 M.ü.N.N.
MU	TF 6	125,00 M.ü.N.N.	127,00 M.ü.N.N.
	TF 7	125,00 M.ü.N.N.	127,00 M.ü.N.N.

- 2.3 Eine Überschreitung der tatsächlichen Attikahöhen durch Anlagen für die solare Energieerzeugung um maximal 1 m sowie durch untergeordnete Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen sowie Revisionszugängen im Kerngebiet MK 1 um maximal 3,00, ansonsten um maximal 2,50 m, ist zulässig. Die maschinentechnischen Anlagen sind einzuhausen. Zu den zu öffentlichen Flächen orientierten Traufkanten ist mit maschinentechnischen Anlagen ein Mindestabstand von 5 m und mit Anlagen für solare Energienutzung ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

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

- 3.1 In den Urbanen Gebieten sind Terrassen über die gesamte Grundstücksbreite bis zu einer Tiefe von maximal 4,00 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In den Urbanen Gebieten kann eine Überschreitung von Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,50 m zugelassen werden. Überschreitungen der Baulinien sind jedoch nur durch Markisen zulässig.

- 3.2 In den Kerngebieten kann eine Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien nur
- für notwendige Stützen und für Markisen
 - in der Teilfläche „TF 5“ und nur für Vordächer bis zu einer Tiefe von 5 m und einer Breite von maximal 20 m
 - in der Teilfläche „TF 1“ nur Richtung Hauptbahnhof und nur für eine öffentlich nutzbare Auskragung in Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen „Platz“ zugelassen werden.
- 3.3 Von den festgesetzten Baulinien kann oberhalb der festgesetzten Mindestgebäudehöhen zurück gewichen werden.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

In den Kerngebieten beträgt die Tiefe der Abstandsflächen bei Gebäuden, die weder über Wohnungen noch über sonstige Nutzungen mit Übernachtungsräumen verfügen, 0,125 der Wandhöhe.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 In den Urbanen Gebieten und in den Kerngebieten MK 2 sind oberirdische Pkw-Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
- 5.2 Im Kerngebiet MK 1 sind oberirdische Pkw-Stellplätze nur ausnahmsweise und nur als Kurzzeitstellplätze für ankommende und abfahrende Hotelgäste zulässig. Oberirdische Stellplätze können nicht auf die Zahl notwendiger Stellplätze angerechnet werden.
- 5.3 Tiefgaragen sowie Fahrrad-Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken sowie im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platz“ zulässig.
- 5.4 Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sind in den Kerngebieten MK 2 sowie in den Urbanen Gebieten nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig.
- 5.5 In den Kerngebieten und in den Urbanen Gebieten sind Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche mit einer Bodensubstratschicht von –m Mittel 0,80 m zu überdecken, zu begrünen bzw. im Bereich von Wegen und Plätzen mit versickerungsfähigen Oberbelägen zu versehen.

6. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 14 + 20 BauGB)

Das auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu mindestens 50 % auf den Grundstücken zurückzuhalten.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Dachflächen sind gemäß Handlungsleitfaden „Heidelberger Dachgarten“ zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ zu mindestens 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Substratstärke muss im Durchschnitt mindestens 10 cm betragen. Die Substrathöhe darf 7 cm nicht unterschreiten. Die maximal zulässige Höhe beträgt 15 cm. Das verwendete Substrat darf nicht mehr als 20 % (Gewicht) organische Bestandteile enthalten. Es darf kein Torf eingesetzt werden. Düngung ist nicht zulässig. Zur Dachbegrünung sind aus der Liste 1 in der Anlage 15 Arten, aus der Liste 2 weitere 10 Arten zur Ausbringung auszuwählen. Soweit die Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen zur Ausführung kommt, sind aus Liste 1 15 Arten auszuwählen und auszubringen. Aus Liste 2 müssen 20 Arten ausgebracht werden. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden.

Liste 1

Arten für Substrathöhen kleiner/gleich 10 cm, die Liste enthält 17 Arten.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe in cm (Ø)	Aussaat	Wuchsform
<i>Allium schoenoprasum</i> var. <i>Schoenoprasum</i>	Schnittlauch	10-35 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Ruchgras	20-50 cm (35)	Samen	mehrfährig
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäuser-Nelke	15-45 cm (30)	Samen	mehrfährig
<i>Festuca ovina</i>	Schafschwingel	10-50 cm (25)	Samen	mehrfährig
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut	5-30 cm (17)	Samen	mehrfährig
<i>Medicago lupulina</i>	Hopfenklee	15-60 cm (37)	Samen	einjährig-zweijährig
<i>Origanum vulgare</i>	Oregano	20-50 cm (35)	Samen	mehrfährig
<i>Papaver dubium</i>	Saat-Mohn	30-50 cm (45)	Samen	einjährig
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn	30-60 cm (45)	Samen	einjährig
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer	3-15 cm (10)	Samen oder Sprossen	mehrfährig
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer	8-20 cm (14)	Samen oder Sprossen	mehrfährig
<i>Sedum reflexum</i>	Trippmadam	10-35 cm (22)	Samen oder Sprossen	Mehrfährig
<i>Sedum rupestre</i> (S. <i>reflexum</i>)	Felsen-Fetthenne	10-35 cm (22)	Samen oder Sprossen	mehrfährig
<i>Sempervivum tectorum</i>	Echte Hauswurz	15-50 cm (32)	Rosetten	mehrfährig
<i>Silene vulgaris</i>	Aufgeblasenes Leimkraut	15-50 cm (32)	Samen	mehrfährig
<i>Thymus pulegioides</i>	Feld-Thymian	5-40 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Trifolium arvense</i>	Hasen-Klee	8-30 cm (20)	Samen	einjährig

Liste 2

Arten für Substrathöhen über 10 cm, die Liste enthält 29 Arten.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe in cm (Ø)	Aussaat	Wuchsform
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gewöhnliche Akelei	40-70 cm (55)	Samen	mehrfährig
<i>Campanula rapunculoides</i>	Acker-Glockenblume	30-70 cm (50)	Samen	mehrfährig
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume	15-30 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Clinopodium vulgare</i>	Wirbeldost	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Cymbalaria muralis</i>	Mauer-Zimbelkraut	10-35 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Dianthus deltoides</i>	Heidennelke	15-40 cm (27)	Samen	mehrfährig
<i>Festuca rubra</i>	Rot-Schwingel	15-90 cm (52)	Samen	mehrfährig
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere	5-20 cm (12)	Samen	mehrfährig
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig

<i>Hieracium auranticum</i>	Orangerotes Habichtskraut	20-50 cm (35)	Samen	mehrfährig
<i>Hieracium murorum</i>	Wald-Habichtskraut	20-60 cm (40)	Samen	mehrfährig
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut	30 - 60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	30-80 cm (55)	Samen	mehrfährig
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite	20-70 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Linaria vulgaris</i>	Gemeines Leinkraut	20-75 cm (47)	Samen	mehrfährig
<i>Lotus corniculatus</i>	Gemeiner Hornklee	5-40 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Muscari neglectum</i>	Traubenhyazinthe	15-30 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Onobrychis viciifolia</i>	Futter-Esparsette	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich	10-45 cm (27,5)	Samen	mehrfährig
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras	10-100 cm (55)	Samen	mehrfährig
<i>Prunella grandiflora</i>	Große Braunelle	10-30 cm (20)	Samen	mehrfährig
<i>Prunella vulgaris</i>	Gemeine Braunelle	5-30 cm (17)	Samen	mehrfährig
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer	10-30 cm (20)	Samen	mehrfährig
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen Salbei	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf	15-40 cm (27)	Samen	mehrfährig
<i>Saponaria officinalis</i>	Echtes Seifenkraut	30-80 cm (55)	Samen	mehrfährig
<i>Sedum telephium</i>	Purpur-Fetthenne	30-80 cm (55)	Samen oder Sprossen	mehrfährig
<i>Teucrium scorodonia</i>	Salbei-Gamander	30-50 cm (40)	Samen	mehrfährig

8. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

9.1 Schalldämmung der Außenbauteile

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1: 2018-01 auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund des Verkehrslärms sind in den folgenden Abbildungen dargestellt.



Abbildung 1: maßgebliche Außenlärmpegel sowie zugeordnete Lärmpegelbereiche für schutzbedürftige Räume, die eindeutig nicht zum Nachtschlaf genutzt werden.

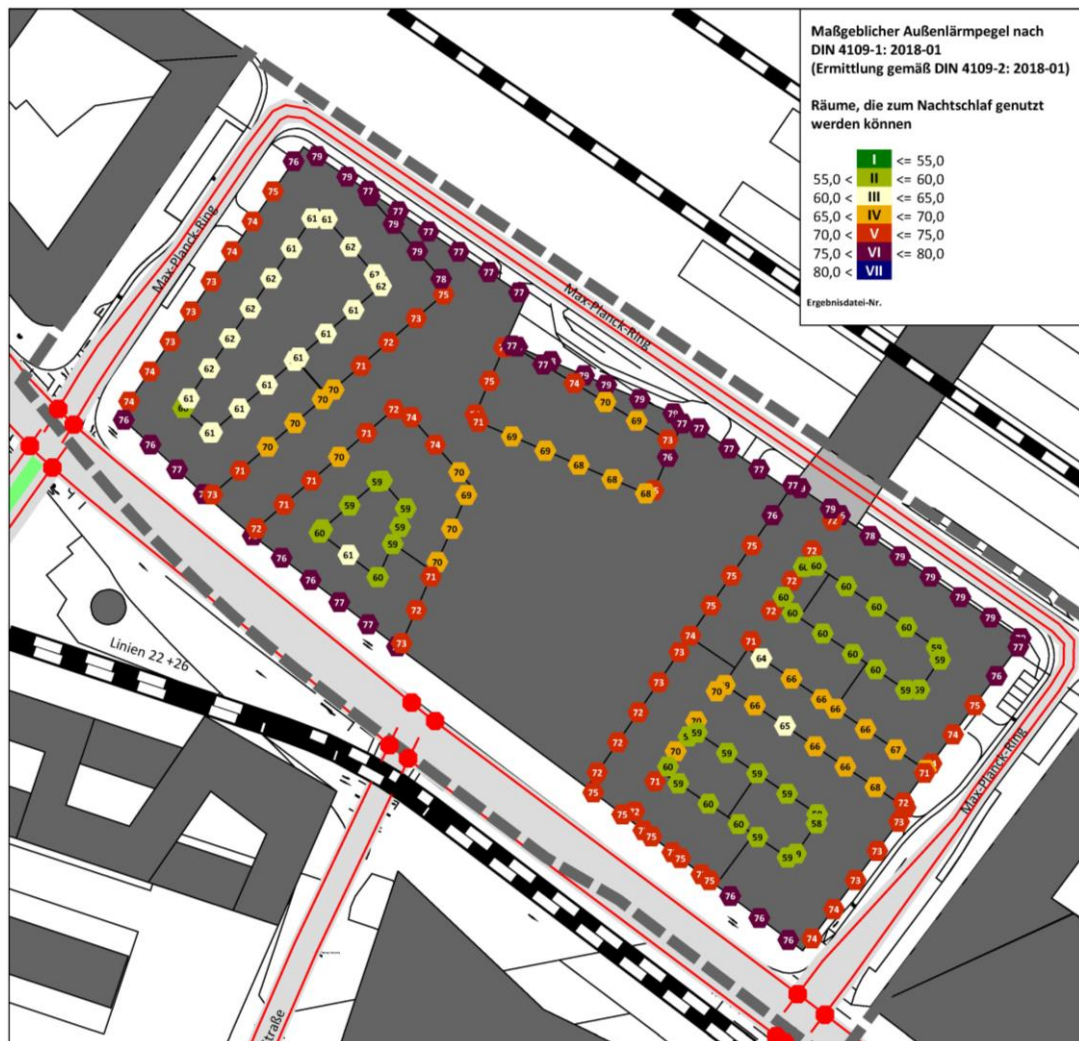


Abbildung 2: maßgebliche Außenlärmpegel sowie zugeordnete Lärmpegelbereiche für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten).

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 (DIN4109-2: 2018-01) nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass – z.B. aufgrund der Berücksichtigung der detaillierten Gebäudeplanung - geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

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.

Hinweis: Die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerischer Nachweis“ können beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Heidelberg eingesehen werden.

9.2 Belüftung von Schlafräumen

In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, sind fenster-unabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6 "Raumlüftungstechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen" (Ausgabe Mai 2009) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel einen Wert von 50 dB(A) einhält.

Hinweis: Die DIN 1946-6 "Raumlüftungstechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen" (Ausgabe Mai 2009) kann beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Heidelberg eingesehen werden

9.3 Orientierung der Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche sind an den den Verkehrswegen zugewandten Fassaden (Außenfassaden des Baukörpers) im urbanen Gebiet unzulässig. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, wenn die Außenwohnbereiche baulich ausreichend geschützt werden (z.B. als Wintergarten, (teil-)verglaste Loggia, etc.).

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

10.1 Die in der Planzeichnung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzten Bäume sind in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 18 - 20 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m³ großer durchwurzelbarer Raum herzustellen.

10.2 Die in der Planzeichnung im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche „Platz“ festgesetzten Bäume sind in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20 - 25 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m³ großer durchwurzelbarer Raum herzustellen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis maximal 8 m zulässig.

Im Bereich von Tiefgaragen ist der durchwurzelbare Raum pro Baum entweder durch nach unten vertiefte Bereiche mit mind. 2 m Tiefe und 25 m³ Volumen oder durch eine Erhöhung der 80 cm starken Bodensubstratschicht über das Platzflächenniveau hinaus vorzusehen.

10.3 Bei der Auswahl der Baumarten müssen standortgerechte, nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden.

B. Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Anforderungen an Werbeanlagen und an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 1-3 LBO Baden-Württemberg)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg)

Als Dachform ist ausschließlich Flachdach zulässig.

Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind einschließlich der zugehörigen Rampen in Gebäude zu integrieren.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Als Ort der Leistung gilt das Gebäude, in dem die beworbene Leistung angeboten wird. Dabei sind sie in die Struktur der Fassadengestaltung zu integrieren.

In den Urbanen Gebieten dürfen Werbeanlagen nur im Erdgeschoss oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses und nur in Zuordnung zum Eingangsbereich des Gewerbebetriebs bzw. der Arbeitsstätte angebracht werden.

In den Kerngebieten sind Werbeanlagen nur bis Oberkante erstes Obergeschoss sowie an den im Werbekonzept zum Vorhaben- und Erschließungsplan markierten Stellen zulässig.

In den Kerngebieten MK 2 und im Urbanen Gebiet sind unzulässig:

- Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen, Hinweisschildern oder Schaukästen.

In allen Kerngebieten und im Urbanen Gebiet sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben.
- Vollflächige Schaufensterbeklebungen oder -bemalungen.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen und Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)

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

Standplätze für Müllbehälter sind baulich in die Gebäude zu integrieren.

4. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO Baden-Württemberg)

Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen sind ausschließlich auf Gebäudedächern und nur bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Zu den Traufkanten ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

Die Errichtung von Mobilfunk-Basisstationen und -antennenanlagen ist unzulässig.

C. HINWEISE

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet 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 Erdaushubs mindestens 10 Werktage vorher zu unterrichten.

Artenschutz

Durch Verwendung UV-arter, nach unten abstrahlender Leuchten für die Straßen- und Gebäudebeleuchtung kann eine erhebliche Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten, jagernder Fledermäuse bzw. nachtaktiver Vögel vermieden werden.

Energie

Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereiches der Energiekonzeption Bahnstadt (Beschluss des Gemeinderates vom 03.04.2008), 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.

Auf den Dachflächen ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur regenerativen Stromerzeugung unter Berücksichtigung der Vorgaben des „Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ möglich.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept sieht vor, dass der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss zu mindestens 50 % auf den Grundstücken zurückzuhalten ist. Dies kann durch die Auswahl der Materialien (Dachbegrünung, Substrataufbau auf Tiefgaragen, versickerungsfähige Beläge u. ä.) und /oder die ordnungsgemäße Versickerung von Niederschlagswasser unter Beachtung der Anforderungen aus der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ (NiedSchlWasBesV) bewerkstelligt werden.

Während eines Regenereignisses dürfen rechnerisch maximal 50 % des Niederschlags in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Kostentragung für Änderungen / Sicherungen an Versorgungsanlagen und -leitungen, die durch die Bauleitplanung bedingt sind, wird nach bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen geregelt. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten, und eine Koordination der Arbeiten zu gewährleisten.

Baugrund

Im Planbereich bildet junge Neckar-Talfüllung, die örtlich von anthropogenen Aufschüttungen unbekannter Mächtigkeit überdeckt ist, den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein. zum Grundwasserflurabstand liegen keine konkreten Daten vor. Bei etwaigen technischen Fragen im Zuge der weiteren Planung wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Planungsbüro empfohlen.

Elektromagnetische Felder

Das Bebauungsplangebiet unterliegt aufgrund benachbart gelegener Bahnstromanlagen elektromagnetischen Feldern. Es wird daher empfohlen, insbesondere sicherheitsrelevante Anlagen wie Brandmeldeeinrichtungen nach dem Industriestandard (DIN EN 61000-6-2 „Elektromagnetische Verträglichkeit“) auszulegen.