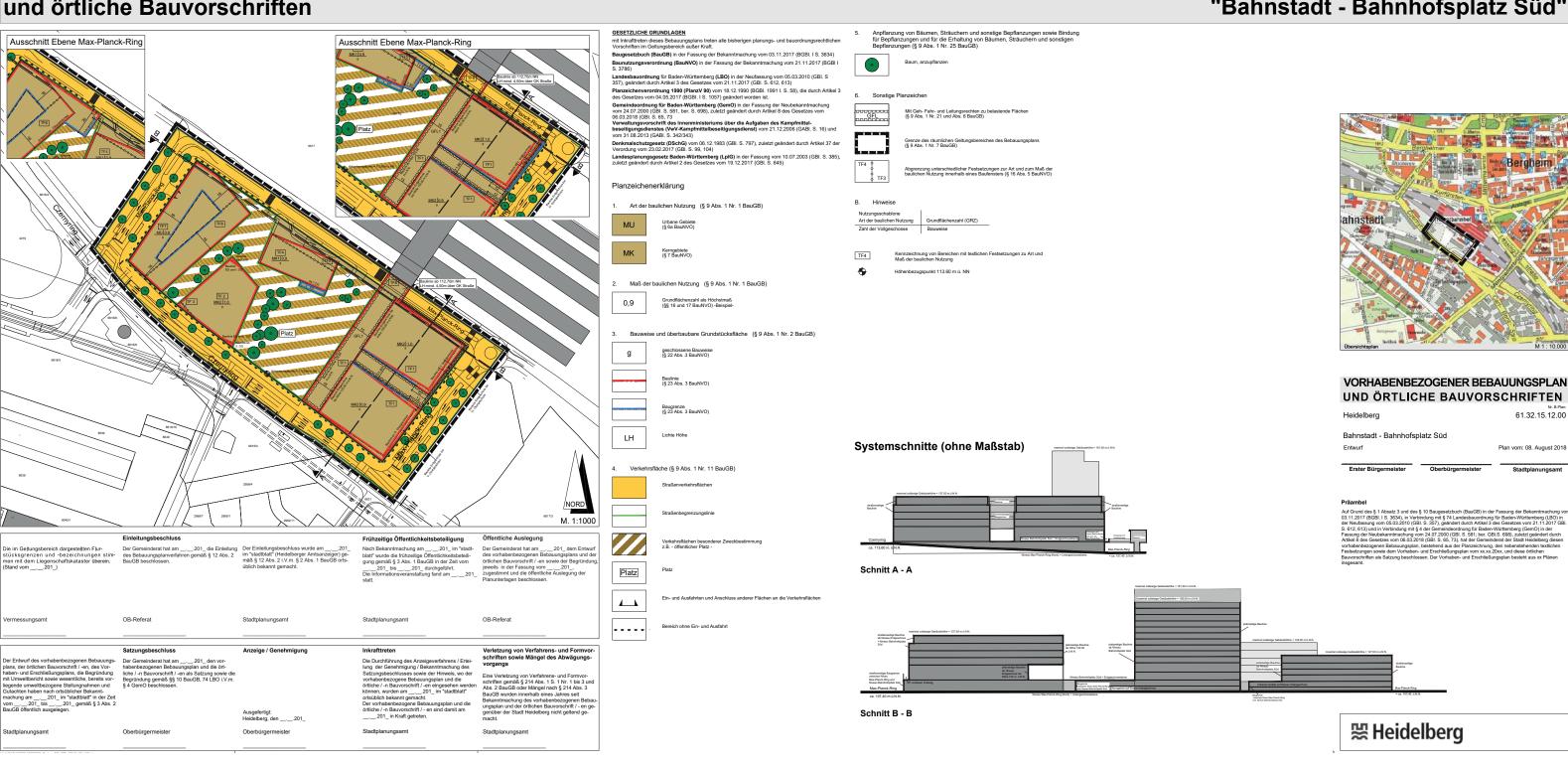
Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Heidelberg "Bahnstadt - Bahnhofsplatz Süd"



Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Bahnstadt "Bahnstadt -Bahnhofsplatz Süd"

Nr. 61.32.15.12.00

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

08.08.2018



Seite 2

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	Teilflä- chen	Mindestgebäudehöhe in Meter über Normalnull (ü.N.N.)	Maximal zulässige Ge- bäudehöhe 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.

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

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

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

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 fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6 "Raumlufttechnik – 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 "Raumlufttechnik – 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-armer, nach unten abstrahlender Leuchten für die Straßen- und Gebäudebeleuchtung kann eine erhebliche Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten, jagender 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.

Seite 13

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.