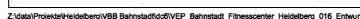


Anlage 01 zu DS 0031/2019/BV

Anlage 01 zu DS 0081/2019/BV
Bainnstadt
Fitnesscenter

Liste 3: Ansaat Dachbegrünung (Substrathöhe bis 10 cm)				
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe in cm (durchschnittl.)	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 carthus ianorum</i>	Karthäuser-Nelke	15-45 cm (30)	Samen	mehrfährig
<i>Festula 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>	Hofmeiße	15-50 cm (37)	Samen	einjährig - zweifährig
<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	5-15 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. rupestre)	Felsen-Fethenne	10-35 cm (22)	Samen oder Sprossen	mehrfährig
<i>Sempervivum tectum</i> var. <i>Silene vulgaris</i>	Echte Hauswurz	15-50 cm (32)	Rosetten	mehrfährig
<i>Silene vulgaris</i>	Aufgelbesenes	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 4: Ansaat Dachbegrünung (Substrathöhe über 10 cm)				
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe in cm (durchschnittl.)	Aussaat	Wuchsform
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gewöhnliche Akelei	40-70 cm (55)	Samen	mehrfährig
<i>Campnula 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>	Wirtelsdistel	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Cymbalaria muralis</i>	Mauer-Zimbelkraut	10-35 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Dianthus deltoideus</i>	Heidennelke	15-40 cm (27)	Samen	mehrfährig
<i>Festuca rubra</i>	Rot-Schwingel	15-50 cm (32)	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 aurantiacum</i>	Orangeles 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>Koeleria cristata</i>	Acker-Witwenblume	50-80 cm (65)	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>Lolium corniculatum</i>	Gemeiner Honigklee	5-40 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Muscari neapolitanum</i>	Traubenzwitsche	15-30 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Onobrychis vicifolia</i>	Futter-Esparglette	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>Prunella acedifolia</i>	Kleiner Sauermantel	10-30 cm (20)	Samen	mehrfährig
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen Salbei	80-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf	15-40 cm (27)	Samen	mehrfährig
<i>Saponaria officinalis</i>	Seifenkraut	30-30 cm (35)	Samen	mehrfährig
<i>Sedum telephium</i>	Purpur-Fethenne	30-80 cm (55)	Samen oder Sprossen	mehrfährig
<i>Teucrium scorodonia</i>	Salbei-Gamander	30-50 cm (40)	Samen	mehrfährig

Zur Sicherung der lokal a1ngegenwärtigen Tier- und Pflanzenwelt ist von der gezielten Ansaat seltener, gefährdeter oder geschützter Arten abzuweichen, wie beispielsweise Ausdauerndes Lein (*Linum perenne*), Berg-Sandglockchen (*Lejone montana*), Silbergras (*Corynephorus canescens*) und Glanz-Lieschgras (*Pleium phleoides*) sowie Zuchtformen beispielsweise von Gewöhnlichem Thymian (*Thymus pulegioides*).

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 Werbeanlagen

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

C Hinweise

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III 8 des Wasserwerks Rheinau. Aus der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet können sich insbesondere ergänzende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen, die Anforderungen an die Versickerung des Regenwassers oder die Versickerung des Niederschlags ergeben. Es ist drauf zu achten, dass im Außenbereich nur biologisch schnell abbaubare Schmiermittel, Fette und Reinigungsmittel verwendet werden. Es ist sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe (z.B. Öl) in die Umwelt gelangen und eine Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige nachteiligen Veränderungen ausgeschlossen werden können.

Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept sieht für die Baufelder einen Abflussbereich von maximal 0,5 vor. Demnach dürfen rechnerisch maximal 50 % des stärksten Niederschlagsintensivitäts mit einer statistischen Wiederkehrhäufigkeit von seltenen in 1 mal in 5 Jahren in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden. Die Versickerung bzw. Entwässerung von Niederschlagswasser muss unter Beachtung der einschlägigen Technischen Regel sowie der gesetzlichen Vorgaben (WHG, BBodSchG, WSG-Verordnung) umgesetzt werden. Anhand des DWA Merkblattes 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" (korrigierte Fassung 2012) sind u.a. Verschmutzung und Menge des Regenwassers je nach Nutzung und Betrag der Herkunftsfläche sowie die Schutzbedürftigkeit des Grundwassers zu strukturieren und zu analysieren. Daraus ist die gegebenenfalls erforderliche Regenwasserbehandlung vor einer Versickerung abzuleiten und festzustellen, ob und wie eine schadhafte Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Sofern die Möglichkeit der schadhafte Versickerung nachgewiesen werden kann, hat sich die Dimensionierung und Befestigung der Versickerungsanlagen und -einrichtungen an den Vorgaben der Technischen Regel DWA A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" (korrigierte Fassung 2005) zu halten.

Abwasser
Generell sind an der der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation die Vorschriften der Abwasserbeseitigung der Stadt Heidelberg, insbesondere die Grenzwerte nach § 5 Abs.2 einzuhalten. Die Prüfschritte sind so zu planen dass sie jederzeit zugänglich sind.
Sollte dem Fitnesscenter ein Gastronomiebetrieb angeschlossen werden ist folgendes zu berücksichtigen: Auf Grundstücks, auf denen Fette, etc. in das Abwassergelangen können, sind Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe einzubauen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Dies ist bei der Planung von gastronomischen Betrieben, Mensen, Verkaufsstellen, etc. zu berücksichtigen (Ausgang aus der Abwasserbeseitigung der Stadt Heidelberg).
Für den Betrieb von Schwimmbädern: Die Einleitung von Wasser, das zeitweilig in größeren Mengen abfließt (z.B. Kühltwasser, Wasser aus Schwimmbädern), bedarf einer vorherigen Genehmigung der Stadt.

Hygieneanforderungen an Bäder und deren Überwachung
Um hygienische Mängel schon im Vorfeld des Betriebes von Bädern zu vermeiden, sollte beim Neubau von Bädern oder bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Bädern bereits in der Planungsphase neben der Beteiligung der Baubehörde, Planer und Architekten auch eine Bewertung des Bauvorhabens unter hygienischen Gesichtspunkten durch das Gesundheitsamt durchgeführt werden.
Daher hat der Betreiber des Bades die Planung eines Bades oder dessen Umbau dem Gesundheitsamt rechtzeitig anzuzeigen und alle für die hygienische Bewertung erforderlichen Unterlagen und Pläne vorzulegen. Dieses hat zu erfolgen für die erstmalige Inbetriebnahme des Bades sowie für die Vorahme baulicher oder betriebstechnischer Änderungen des Bades, soweit sie Auswirkungen auf die Beschaffenheit des Wassers in den Schwimm- oder Badebecken sowie der allgemeinen Hygiene haben können.

Denkmalschutz
In unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabens sind einige archäologische Denkmäler oder Fundstellen bekannt. Darunter Siedlungsspuren aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit (so auch ein Grabfeld der Eisenzeit an der Eppelheimer Straße). Besonders in den bislang nicht bebauten Flächen oder bei nicht unterkellerten Gebäuden ist es sehr wahrscheinlich, dass Bodeneingriffe dieses archäologische Denkmal zerstören.
Daher dürfen alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen nur unter Kontrolle einer Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden. Das Kurpfälzische Museum Heidelberg ist deshalb mindestens 10 Werktage zuvor schriftlich vom Beginn des Erdbaus zu unterrichten. Sollten dabei archäologische Funde zutage kommen, muss im Baubaulauf Zeit für deren Dokumentation und Bergung gegeben werden. Dabei anfallende Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

Geologie
Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Altlasten
Im Bereich der Fläche sind Bodenbelastungen vorhanden (vergl. den Bericht von Smoltczyk und Partner GmbH, Stuttgart vom 02.09.2009). Diese Bodenbelastungen lassen sich zum Teil nur eine eingeschränkte Wiederverwertung des bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdmaterials zu. Das Grundstück wird unter der Rubrik "Entsorgungsrelevant" im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Im Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen erteilt.

Energie
Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereiches der Energiekonzeptions 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 Stromspartenkonzept zur Verfügung, um ihre Entwürfe in der Planungsphase effizient nach dem aktuellen Stand der Technik zu optimieren.

Schallschutz
Auf das Plangebiet wirken erhebliche Schallimmissionen von der angrenzenden Eppelheimer Straße und der Bahnlinie ein. Daher wird für Räume mit schutzwürdigen Nutzungen zur Gewährleistung ausreichend gesunder Arbeitsbedingungen ein ausreichender baulicher Schallschutz erforderlich. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Leitungen
Elektrizität
Die Stromversorgung des Baufeldes C1 erfolgt zukünftig über eine 20-kV-Kundenstation von der Eppelheimer Straße. Im südlichen Bereich des Baufeldes C1 befinden sich 110kV / 20kV / 1kV-Kabel der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH. Diese sind zu schützen und dürfen nicht überbaut, verschoben oder beschädigt werden. Beschädigungen sind unverzüglich an die Verbindungsstelle der Stadtwerke Heidelberg zu melden.
Der genaue Stationsstandort sowie die Stromversorgungsstrassen im Baufeld müssen mit dem Investor abgestimmt werden. Folgendes ist zu beachten:
Im Zuge der Erschließung soll flächendeckend Telekommunikations-Infrastruktur seitens SVH-N ausgebaut werden. Dabei werden auch die Baufelder erschlossen. Es wird um weitere Abstimmung und Koordination der Planung gebeten.

Gas- und Wasserversorgung, Fernwärme
Ein Anschluss an das Gasnetz ist nicht vorgesehen. Der Wasser- und Fernwärmeschluss soll vorzugsweise an der südwestlichen Ecke des Gebäudes hergestellt werden. Es wird um frühzeitige Abstimmung und Beantragung bei dem Netzbetrieb der Stadtwerke Heidelberg zur passenden Dimensionierung des Anschlusses gebeten.
Die Leitungsschutzanweisung der Stadtwerke Heidelberg (<https://www.swhd.de/de/SWH/Netze/Services/Netzanschluss>) und die darin formulierten Schutzabstände sind einzuhalten. Dies gilt insbesondere für die geplanten Baumbepflanzungen, welche gemäß Leitungsschutzanweisung einen leichten Abstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsstrassen einhalten müssen.
Es wird um Beachtung der vorhandenen Beleuchtungsanlagen gebeten. Eventuelle notwendige Veränderungen oder Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers.
Folgendes ist zu beachten:
Im Zuge der Erschließung soll flächendeckend Telekommunikations-Infrastruktur seitens SVH-N ausgebaut werden. Dabei werden auch die Baufelder erschlossen. Es wird um weitere Abstimmung und Koordination der Planung gebeten.

Telekommunikationslinien
Im Planbereich befinden sich zurzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.
Im Fall einer Anbindung an die bestehende Telekommunikations-Infrastruktur der Telekom ist eine rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der Bauherren-Hotline der Telekom (Tel. 0800 330 1903) erforderlich, damit die Telekom rechtzeitig vor der Ausschreibung der Planung und das Leistungsverzeichnis erstellen und Ansprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Ausbaus vornehmen kann.
Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Leitungen
Eisenbahn-Bundesamt
Es wird darauf hingewiesen, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden.
Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Baugebungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z.B. die Versetzung eines Oberleitungsmastes) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtverfahrens nach § 18 AEG zulässig.

Deutsche Bahn
Entlang der Grenze zu den Bahnanlagen ist das Grundstück mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen. Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der Deutschen Bahn AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen / durch die Fassadengestaltung in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen. Die Bauarbeiten zum Hochbau haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Desweiteren sind die Bauarbeiten so auszuführen, dass Fremdkörper nicht auf Bahngelände insbesondere im Gleisbereich hineingelangen können. Die Zuwegung zum Notfallmanagement muss jederzeit gewährleistet sein. Die Zuwegung zum Notfallmanagement muss jederzeit gewährleistet sein. Die im Plangebiet liegenden Durchlässe dürfen nicht beschädigt oder in ihrer Funktionalität eingeschränkt werden. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. Mobil- / Kran) ist ein Überschnellbereich (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien und Bauläufen entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass Baustoffe / Abfälle unter keinen Umständen in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer einer Ableitung von Dach-, Oberflächen- und sonstigen Abwässern auf oder über Bahngrund sowie einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzugeben. Es wird auf die durch die nördlich angrenzenden Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder) hingewiesen. Über die gesetzlichen Anforderungen hinaus können gegenüber der DB AG keine Ansprüche für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden.
Bei Baum- und Strauchpflanzungen sind folgende Vorgaben einzuhalten:
- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m
- Ausschließung Pflanzung geeigneter Gehölze
- Keine Pflanzungen innerhalb der in DB Netz AG-Richtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" detailliert nach Art und Ausmaß definierte Rückschnittzone. Hierdurch können sich im Einzelfall die o. g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen.

Rhein-Neckar-Verkehr GmbH
Im Maßnahmenbereich des Baugebungsplans befinden sich Anlagen der rnv bzw. der HSB. Bei der Umsetzung der Maßnahme sind diese zu berücksichtigen bzw. zu sichern und der Fahrbetrieb darf nicht beeinträchtigt werden. Das bedeutet insbesondere, dass ein Sicherheitsabstand von 4,50 m zur Gleisachse und ein Mindestabstand von 2 m zu unserer Fahrlängsachse eingehalten werden müssen, ansonsten ist die Betriebsabläufe zu informieren und während der Arbeiten eine Sicherungsfahrt (Sakri) einzusetzen.
Arbeiten im Fahrlängsbereich dürfen nur mit Fahrzeugen durchgeführt werden, die eine Hubbegrenzung haben. Bei Tiefbauarbeiten dürfen keinesfalls die vorhandenen Mastfundamente der Fahrlängsachse berührt werden. Sollte für den Bau ein Kran genutzt werden, ist sicherzustellen, dass dieser nicht über unsere Gleise bzw. Fahrlängsachse schwenken kann. Vor Beginn der Maßnahme muss eine Unterweisung durch die rnv erfolgen. Bei weiteren Fragen stehen Ihnen Hr. Denzer oder Hr. Platzer (e-mail Adresse: t.denzer@rnv-online.de oder u.platzer@rnv-online.de) als Ansprechpartner zur Verfügung.
Generell wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Randbereich bzw. angrenzenden Bereich des Baugebungsplanes mit Stadtbahnbetrieb sowie dessen Begleiterscheinungen zu rechnen ist. Hierzu wird insbesondere auf Schall, Außenlautsprecher, Lautwerke, Weichen- insbesondere Herzstücküberfahren und Kurvenquietschen hingewiesen. Nachtliche Einschränkungen für den Stadtbahnbetrieb sind nicht hinherrnbar. Tendenziell ist in der Zukunft zu jeder Tages- und Nachtzeit mit zunehmenden Stadtbahn- und Busverkehr zu rechnen.

Artenschutz
Es wird empfohlen die oberirdische Zufahrtswege, Parkplätze und Abstellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
Die Entfernung von Gehölzen (inklusive Brombeergebüsch) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (§ 39 (5) BNatSchG) zu erfolgen. Sollte eine Gehölzentfernung während der Vegetationsperiode (März-September) erforderlich sein, sind die entsprechenden Eingriffe auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu prüfen.
Sofort der Übergangsbereich der Kiestfläche zum Brombeergebüsch im Norden nach als Eidechsenlebensraum dient, sind Eingriffe in den Boden nur während der Aktivitätsperiode der Eidechsen zulässig (März-Oktober). Dann ist gewährleistet, dass die Tiere mobil sind und aus dem Eingriffsbereich fliehen können.
Im Eingriffsbereich werden auch Gemeine Gehölze, Schnittgut und Brombeerranken entfernt, ebenso nach Möglichkeit Bauschutt und Hauwerke. Während der Vegetationsperiode soll die Fläche regelmäßig abgemäht werden, um ein weiteres Aufkommen von höherer Vegetation zu verhindern und somit die Fläche unattraktiv für Eidechsen zu gestalten. Eine Versteckmöglichkeit ist davon auszugehen, dass die Tiere die Fläche meiden und nicht besiedeln werden.
Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden von einem fachkundigen Büro begleitet und kontrolliert (ökologische Baubegleitung). Dies betrifft insbesondere die Maßnahmen zum Schutz der Mauereidechse (Aufstellung Schutzzaun, Abfängen und Umsiedeln aus dem Planungsgebiet). Die Maßnahmen werden dokumentiert und der Stadt Heidelberg vorgelegt.
Gemäß der artenschutzrechtlichen Ausnahme genehmigung seitens des Regierungspräsidiums Karlsruhe ist für die gesamte Bahnstadt ein Artenschutzmonitoring durchzuführen. Anvisiert sind Untersuchungen fünf und zehn Jahre nach Abschluss des Vorhabens. Das Planungsgebiet "Fitnesscenter" ist in das Monitoring mit einzubeziehen. Ein separates Monitoringkonzept für das Planungsgebiet "Fitnesscenter" ist aufgrund der Kleinfächigkeit nicht erforderlich.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Nr. B-Plan: 61.32.15.11.00		
Plan vom 18.01.2019		
Entwurf	Plan vom 18.01.2019	
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. 3034), in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubeschreibung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581; ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 18.01.2019, und diese örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus __ Plänen insgesamt.