

Südstadt - Konversion Teil 3: Campbell Barracks

7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(Ermächtigungsgrundlage § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind durch Planschrieb festgesetzt.

7.2 Auf der Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung
Die Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Freizeit-, Aufenthalts- und Veranstaltungfläche“ ist eine Außenanlage zulässig.

8. Versorgungsflächen
(Ermächtigungsgrundlage § 9 Absatz 1 Nr. 12 BauGB)
Die durch Planschrieb auf den Versorgungsflächen festgesetzten Anlagen für die Verteilung von Strom sind städtebaulich und gestalterisch einzuordnen.

9. Öffentliche Grünflächen
(Ermächtigungsgrundlage § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)
Die öffentliche Grünflächen „Park“ ist durch Planschrieb festgesetzt.
In der öffentlichen Grünfläche „Park“ stehenden Gebäude sind kulturelle und soziale Anlagen einschließlich Flächen dazugehöriger Nebenanlagen zulässig.

10. Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(Ermächtigungsgrundlage § 9 Absatz 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
Das auf Grundstücken von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß zu versickern. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden kann.

10.2 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
Unordnungsrechtliche 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 Gesamttiefe größer 10 Zentimeter aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bis zu 40% der Dachbegrünung kann mit Solaranlagen überbaut werden.
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 Abflusswert von 0,2 oder kleiner zu versehen.
10.4 Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Grundstücksflächen sind mit wasserundurchlässigen Materialien herzustellen. Als durchlässig werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflusswert von maximal 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA 153 (Bcuz; Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Herne) angesehen. Auf eine wasserundurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn eine treffliche Versickerung in den Oberflächen gewährleistet werden kann. Dies gilt nur soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist.

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
(Ermächtigungsgrundlage § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB)
Die durch Planschrieb festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zu zugunsten von Radfahrern belastet.
11.2 Die durch Planschrieb festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der BfM belastet. Die Flächen sind jederzeit zugänglich zu haben. Auf den 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 Planschrieb festgesetzt.

13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(Ermächtigungsgrundlage § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile mindestens entsprechend den Anforderungen in den Beilagen 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 Beilage 1 zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden (z.B. Schlafzimmern, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten).
13.3 Beilage 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.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R _{tr,w} in dB)			
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche	Büro- und ähnliche	Büro- und ähnliche
I	(dB)	(dB)	(dB)	(dB)	(dB)
LPB I	55 bis 55	35	30	-	-
LPB II	55 bis 60	35	30	30	30
LPB III	61 bis 65	40	35	30	30
LPB IV	66 bis 70	45	40	35	35
LPB V	71 bis 75	50	45	40	40
LPB VI	76 bis 80	**	50	45	45
LPB VII	> 80	**	**	50	50

* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
** Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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

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

13.6 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen
In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden und dessen Fassaden im Lärmpegelbereich III und mehr liegen, sind fensterunabhängige, schalldämmende 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 abgewichen werden, wenn im baurechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall der maßgebliche Orientierungswert nach Beilagen 1 zu DIN 4109-1 Teil 1 „Schallschutz im Hochbau“, Schallschutztechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, vom Mai 1997 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) nicht eingehalten wird.

Die maßgeblichen Orientierungswerte in der Nacht betragen für Mischgebiete 50 dB(A), Sondergebiete Hochschule 50 dB(A), Eingeschlossene Gewerbegebiete 55 dB(A).
Insoweit an Fassaden Lärmpegelbereiche unterhalb des Lärmpegelbereichs III vorliegen, kann auf den Einbau einer fensterunabhängigen, schalldämmenden Lüftung oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art verzichtet werden.

13.7 Parkhaus
Das im GE 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 bewehrte Bauschalldämmmaß der Fassadenbauteile beträgt 22 dB, das mindestens erforderliche bewehrte Bauschalldämmmaß des Daches 26 dB. Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im baurechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass an den maßgeblichen vorhandenen, planungsrechtlich zulässigen und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen die maßgeblichen inrauschschutzwerte der Südlichen Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm“) vom 28. August 1990 (GMBl. Nr. 20/1990 S. 503) zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.17 85) 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 Planschrieb festgesetzten Bäume sind zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Abgänger Bäume sind durch hochstämmige Laubbäume aus der Arteneile (Anhang) zu ersetzen. Ist eine Erhaltung nicht möglich, müssen neue Bäume im Verhältnis von 1:1 gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgänger 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 Wurzelabschnitt gemäß DIN 19920 und die zusätzlichen Hinweise der RAS - LP 4.

14.2 Baumpflanzungen entlang Straßen und öffentlichen Flächen
Die durch Planschrieb 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: Akebaum 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 m² durchwurzelbares Baumsubstrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e. V.) - Richtlinie 2010, mit Wurzelstockfort, 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 m² mit Boden, der für vegetationsökologische Zwecke geeignet ist, vorhanden ist. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis maximal 5 m zulässig. Die Bäume sind mit einem Wurzelschutz zu versehen.

Die durch Planschrieb 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. Abgänger 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 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 m² durchwurzelbares Baumschubstrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e. V.) - Richtlinie 2010, mit Wurzelstockfort, 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 m² mit Boden, der für vegetationsökologische Zwecke geeignet ist, vorhanden ist. Bei Baumpflanzungen im Nachbarbereich von Leitungen ist ein Wurzelschutz vorzunehmen.

Tabelle Pflanzliste (nicht abschließend)

Pflanzliste 1 A: Bäume 1. Ordnung

Artenauswahl, zum Beispiel	Spitzahorn Bergahorn Rohkornahorn Eskkastanie Zürgelbaum Rothbuche Esche Ginkgo Lederhosenbaum Nussbaum Tulpenbaum Kiefer Platane Vogelkirsche Traubeneiche Stieleiche Siberische Lärche Schnurbaum Tilia cordata Tilia platyphyllos Ulmus spec.	Ulmus spec.
----------------------------	--	-------------

Pflanzliste 1 B: Bäume 2. Ordnung

Artenauswahl, zum Beispiel	Feldahorn Erle Buche Hängebirke Hainbuche Trompetenbaum Judasbaum Baumhain Weiß- / Rotdorn Faulbaum Kornelkirsche Amberbaum Apfel Maulbeerbäumchen Bauglöckchenbaum Rohr-Ahorn Kirschen, Mandeln in Sorten Flügelnuss Birne in Arten und Sorten Eberesche Eibe Ulmus spec.	Ulmus spec.
----------------------------	---	-------------

Pflanzliste 1 C: Heister und Sträucher

Artenauswahl, zum Beispiel	Felsenbirne Sommerflieder Hainbuche Kornelkirsche Roter Hartriegel Strauchahorn Deutzie Pfaffenhütchen Zaubernuss Hortensie Stechpalme Liguster Heckenkirsche Magnolia Pfeifenstrauch Schlehe Weißdorn Strauchweide Holunder Flieder Wolliger Schneeball Gesp. Schneeball	Ulmus spec.
----------------------------	--	-------------

Pflanzliste 1 D: Kletterpflanzen (ohne Rankhilfe)

Artenauswahl, zum Beispiel	Campanula medium Hedera helix Hydrangea petiolaris Parthenocissus viticifolia "Veltchil" / "Engelmanni"	Trompetenblume Efeu Kletterhortensie Wilder Wein
----------------------------	---	---

Pflanzliste 1 E: Kletterpflanzen (mit Rankhilfe)

Artenauswahl, zum Beispiel	Strahlengriffel Pflaumenweide Baumwürger Waldbere Gelbblatt Wilder Wein Kriechkirsche Weinrebe Blauerebe	Ulmus spec.
----------------------------	--	-------------

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

Nachrichtliche Übernahme
Auf dem Baugebiet sind folgende Nachrichtliche Übernahme vermerkt:

- Denkmalschutz**
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.
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 Neubaubauung ist in den nicht gestörten Bereichen unter Aufsicht der Denkmalschutzbehörde eine Geländeprospedition vorzunehmen.
3. Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archaische 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 Verklärung der Funde mit dem Referat 25 vereinbart wird.
4. Die Großdeutschland-Kaserne, später Campbell Barracks, ist als Sachgesamtheit Kulturdenkmal nach § 2 DschG Baden-Württemberg. An ihrer Erhaltung besteht aus historischen (denkmalgeschichtlichen), wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen ein öffentliches Interesse. Zum Kulturdenkmal gehört sein Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet.
5. Zum Schutz gehören: Die Wehrmachtkasernen mit den anschaulich überlieferten Gebäuden 3, 5, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 18, 31, den zugehörigen Verkehrs-, Sport- und Grünflächen, dem älteren Baubestand, dem Exerzier- und Paradeplatz und der Eintracht. Das Offiziersheim einschließlich Erweiterung (Geb. 1) mit Garten und Eintracht. Signifikante Elemente des US-Headquarters: Command Center Geb. 12M, Namensteinmonument Charles L. Campbell und Fahnenplatz auf dem Exerzier- und Paradeplatz.

Hinweise
Auf dem Baugebiet sind folgende Hinweise vermerkt:

- 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 Beseitigung von Kampfmitteln selbst zu veranlassen.
- Bodenschutz / Altlasten**
2.1 Das gesamte Plangebiet wird unter der Rubrik "Entsorgungsrelevant" im Bodenschutz- 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 "Entsorgungsrelevant" geführt.
- Grundwasser**
3. Das Plangebiet liegt in der Wassererschließungszone IIB des Wasserwerks Rheinau. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.
- 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 30.07.2019 in Kraft getreten ist, und der vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 20.05.2019 beschlossenen Energiekonzeption 2010 sowie der vom Gemeinderat am 06.06.2016 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 Siedung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg (Fernwärmeversorgung, zuletzt geändert durch Gemeinderatsbeschluss vom 10.12.2015, Heidelberg Stadtrat vom 23.12.2015). Es besteht ein Anschluss- und Benutzungsvertrag.
• 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 Stromföhrnetz und sommerlicher Wärmeschutz/Kühlung Konzepte zur rationalen Energieerzeugung 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.
- Antenschutz**
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 Baubestand sollen 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 Baufluchtplan im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße (05.03.00) Rechtskraft vom 06.04.1950 sowie der Bebauungsplan „Stöckengasse“ (06.08.50), 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 (Leistungsschutzanweisung) 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 Beilags 1 zu DIN 18.005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Schallschutztechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, vom Mai 1997 überschritten werden. Die Vorgaben der baurechtlich eingetragenen DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 sind für die Bereiche ohne Festsetzung 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)

- Außere Gestaltung baulicher Anlagen**
1.1 Neubauten
1.1.1 Als Dachform ist bei Neubauten ausschließlich das Flachdach mit einer maximalen Neigung bis 5 Grad in Form von Grundrändern zulässig.
1.1.2 Solaranlagen auf dem Dach sind nur in aufgeständerter Form mit einem Abstand von mindestens 0,35 m von der Substratschicht des Grundrands zulässig. Sie müssen einen Abstand von den Dachrändern von mindestens 1,50 m einhalten.
1.1.3 Technische notwendige Dachaufbauten sowie Tiefgaragen- und -abfahrten sind in die Gebäudekubaturen zu integrieren. Ausnahmsweise sind technische Dachaufbauten mit einer Umkleidung auf Flachdächern bis zu einer Höhe von maximal 1,50 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 Farbgebung der Fassaden in den Gebieten M1 1.1 bis M1 1.3 sowie der Ostseite GE 1.3 aufeinander abzustimmen. Ein Gestaltungskonzept ist einvernehmlich abzustimmen.
1.1.5 Bei der Verglasung der Fassaden sind wirksame Materialien zur Vermeidung von Vogeleinschlag zu verwenden.
1.1.6 Zulässige Materialien für die Fassung von Terrassen und Balkone sind:
• Glas
• pulverbeschichteter oder lackierter Stahl
• Cortenstahl
• Holz

- Nebenanlagen wie Müllsammelplätze, Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser sind in den Gebieten M1 1.1 bis M1 1.5 sowie GE 1.1 bis GE 1.3 jeweils einheitlich zu gestalten. Ein Gestaltungskonzept ist einvernehmlich abzustimmen.
- Denkmalschützte Gebäude 3, 5, 7, 8, 9, 13 und 15
1.2.1 Die bestehenden Materialien der Fassade (Putz, Betonwerksteinmauerwerk, Sandsteinmauerwerk, Sandsteingewände, -flächen, -pfeiler, -sockel, -gesimse etc.) sind zu erhalten. Die Putzfassaden sind in den Farbtönen FCG 1510 Y 10 R zu streichen. Putzflächen und Betonwerksteinmauerwerk sind sandsteinfarben zu unicolorisieren.
1.2.2 Bestandsöffnungen und ihre Gewände sind in ihrer ursprünglichen Proportion und Materialität zu erhalten. Bei Erneuerung von Fenster- und Türöffnungen ist mindestens eine Fassade komplett zu bearbeiten. Ausnahmsweise dürfen Bestandsöffnungen heruntergebrochen werden, um Zugänglichkeiten zu Balkonen und Terrassen auf den per Planschrieb 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 erstattungszetliche 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 Lüftungsbänken, Bestandskulpturen und entsetzungszetliche schmiedeeiserne Elemente sind zu erhalten.

1.2.7 Das Bestandsgerüst der bestehenden Dachziegel sind zu erhalten. Entstehungszetliche und nachträglich erstellte historisierende Giebel sowie Dreiecksgiebel einschließlich Giebelstiege sind zu erhalten. Bei entstehungszetlichen Giebeln ist ein außenliegender Sonnenschutz nicht zulässig. Zulässig sind innenliegende Sonnenschutzelemente sowie Verschattungselemente im Glaszwischenraum.

1.2.8 Neue Giebel sind mit 1,2 m Breite in der Mitte zwischen Bestandsgiebeln zulässig.

1.2.9 Dachansätze sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können zur Reaktivierung von Loggien im Dach Lamellengiebeln realisiert werden. Dabei können maximal bis zu zwei historische Giebeln pro Dachlängsseite abgebrochen werden.

1.2.10 Zulässig sind mit Lamellen überdeckte Attikerfenster in der Mitte zwischen Bestandsgiebeln zulässig. Ausnahmsweise dürfen hierfür maximal zwei historische Giebeln oder Dreiecksgiebeln pro Dachlängsseite abgebrochen werden. Der Sonnenschutz ist als dunkelgrauer Textilaerolito 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 Giebeln aus beigeführter Textilaerolito im Farbton dunkelgrau zulässig.

1.4.5 Zusätzliche Giebel sind in den Zwischenräumen der Giebeln zulässig.
1.4.6 Am Gebäude 31 können ausnahmsweise Fassadenziegel zum Retztplatz hin über maximal zwei Achsen hinweg ostseitig geöffnet werden. Ein in der Achse zentraler zweigeschossiger Anbau im Bereich der Rathalle ist zulässig.
1.4.7 Am Gebäude 31 sind bei Dach-Fensterreihen außenliegender Sonnenschutz als beigeführter Textilaerolito im Farbton dunkelgrau zulässig.

1.5 Außenflächen von den denkmalgeschützten Gebäuden
1.5.1 Nebenanlagen auf privaten Freiflächen (zum Beispiel Müllboxen, überdachte Fahrradstellplätze) sind als Gemeinschaftsanlage zusammen zu fassen und in eine Pergola einzubinden. Beschreibungen, Werbung und Firmenlogos an Fassaden, Dächern und Fenstern sind nur als freilebende Metallbleche 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 Stelle 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 Werbeanlagen 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 grafischem Licht, vertikale Schriftzüge auf der Fassade und Werbung über große Bereiche der Giebelflächen, Werbung an Eintrichtungen 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 Anschlagen.

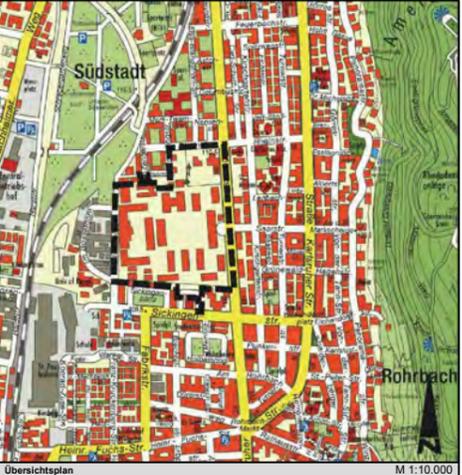
3. Werbeanlagen an Gebäuden parallel zur Fassade, Lage und Größe
3.1 Werbeanlagen sind parallel zur Fassade und nur im Erdgeschoss und innerhalb der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig. Der Abstand zwischen Oberkante Werbeanlage und Brüstung des 1. OG muss mindestens 30 cm betragen.
3.2 Befindet sich die Stelle der Leistung nicht im Erdgeschoss, oder befinden sich mehrere Leistungsträger 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 und Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig. Dies gilt ebenso für die Gebäudefläche.
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 feststehenden Stechschildern mit integrierter Logo- und Schriftzüge sowie eigenständigen Schriftzügen (Buchstaben)
4.2 Stechschilde 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:
• Ausragung 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 DE 703 zulässig.
5.2 Fahnen auf dem Grundstück sind ausnahmsweise zulässig, wenn von der Errichtung eine besondere Bedeutung ausgeht. Ihre Genehmigung ist von Standort, Menge und Höhe abhängig. Edelsteinmalen 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 Kunststoffplatten sind nicht zulässig.

7. Anforderungen an die Gestaltung der unbauten 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 Sandsteinverblenderung
• Füllungen aus pulverbeschichtetem oder lackiertem Stahl
• Cortenstahl
• Geschnittenen Hecken aus Laubbgehölzen
• Stabgeländer aus pulverbeschichtetem oder lackiertem Stahl zulässig.



BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Südstadt - Konversion Teil 3: Campbell Barracks
Nr. B-Plan: 61.32.05.03.05

Satzung 15. November 2019

Erster Bürgermeister Oberbürgermeister Stadtplanungsamt

Präambel
Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), geändert durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Planung



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften in Geltungsbereich außer Kraft.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 308, ber. S. 416), geändert durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Baden-Württemberg vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planungsverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (GBl. S. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (GBl. S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GmO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.08.2013 (GBl. S. 3423/343)

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmitteleinsatzdienstes (VwV Kampfmitteleinsatzdienst) vom 21.12.2009 (GBl. S. 16), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmitteleinsatzdienstes vom 31.08.2013 (GBl. S. 3423/343)

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 25.11.2018 (GBl. S. 448)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- MI Mischgebiet (§ 9 BauVO)
- GEe eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 BauVO)
- SO Sondergebiet (§ 11 BauVO)

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

- 0,3 Grundflächenzahl (§ 16 BauVO)
- 0,3 Baumsatz (§ 16 BauVO)
- III Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauVO)
- III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 BauVO)
- III-Z Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 BauVO)
- FD Flachdach
- GH max. maximale Gebäudehöhe

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

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

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

- Stadtsverkehrsflächen
- Stadtsbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Mischverkehrsfläche
- Getweg
- Radweg
- öffentliche Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgaragenhochgarage

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

- Elektrizität
- Fernwärmebereitstellung

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

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage

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

- zu erhaltender Baum
- zu pflanzender Baum (Standortabdeckung möglich)

B. Textliche Festsetzungen

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

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Im GEe 1.1 sind Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind allgemein zulässig. Vergnügungsgärten sind ausnahmsweise zulässig. Davon ausgeschlossen sind Spielplätze, Bänke oder sonstige Betriebs-, Sanitär- und Serviceeinrichtungen, in denen der Praktiker nachgegangen wird. Einzelhandelsbetriebe sind in den Eingeschränkten Gebieten bis max. 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. (Stallungen, Platz, Karstbehälter)

Im GEe 1.2 sind Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsicht- und Betriebskräfte sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiterinnen, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und in Bezug auf Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, zugelassen werden.

Im GEe 1.3 sind Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Es ist ein Parkhaus mit 300 Stellplätzen herzustellen.

1.2 Mischgebiet (MI)

Im MI 1.1 bis MI 1.4 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Sport- und Speiseerhöhlen sowie Betriebe der Lebensmittelgewerbe, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Eine Wohnnutzung ist ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Im MI 1.5 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Sport- und Speiseerhöhlen, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig. Eine Wohnnutzung ist ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

1.3 Sondergebiet (SO - Polzei)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen der Landespolizei.

1.4 Sondergebiet Hochschule (SO - Hochschule)

Im Sondergebiet Hochschule sind Einrichtungen und Gebäude für Hochschulzwecke, hochschulnahe Einrichtungen, studentische Wohnen sowie Einrichtungen für soziale und kulturelle Einrichtungen zulässig. Ausnahmsweise können Baulandnutzungen auf maximal 40% der zulässigen Grundstücksfläche im Sondergebiet Hochschule zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (Ermittlungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 20 BauVO)

2.1 Durch Flächennutzungsplan sind in den verschiedenen Teilen des Bebauungsplans sowohl die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumsatzzahl (BSZ), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen in den Teilgebieten begrenzt.

3. Grund- und Geschosflächenzahl

3.1 In den Teilgebieten GEe 1.1 und GEe 1.3 kann die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 Absatz 4 BauVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden.

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

3.3 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die der Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht anzuerkennen.

4. Höhe baulicher Anlagen, Vollgeschosse

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe 1.1-1.3), die Mischgebiete (MI 1.1-1.5) und die Sondergebiete (SO Polzei, SO Hochschule) ist die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse durch Flächennutzungsplan begrenzt. Die Höhe der baulichen Anlagen für die Nebenanlagen ist durch Flächennutzungsplan begrenzt. Die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (Ermittlungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)

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

5.2 An den denkmalgeschützten Gebäuden § 12, 14, 13 und 15 ist jeweils ein kubischer Anbau ohne Dachstuhl und als Stahlbaukonstruktion im Patrizierstil mit Giebeln zulässig, nicht jedoch als Anbau und Technikraum und nicht in Höhenraufbereichen von Gebäuden. Der Anbau darf maximal 13 m lang, 7 m tief und 4 m hoch sein. Der Anbau kann entweder an den Wertscheitern der Gebäude § 13, 14 und 15 mit einem Abstand von mindestens 3 m von den jeweiligen Wertscheitern der Gebäude oder an den Ostseiten der zum Paradeplatz ausgerichteten Gebäude der Gebäude § 12, 13, 14 und 15 mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Kuppel der Gebäude bis zu den nächstgelegenen Treppenhäusern errichtet werden. An der Westseite der Gebäude § 12 ist zum Gebäude 12m anzuhalten, die zur südlichen Gebäudekuppel ein Abstand von mindestens 3 m anzuhalten.

5.3 An den denkmalgeschützten Gebäuden § 12, 14, 13 und 15 ist auf den zum Paradeplatz ausgerichteten Seiten der Kuppelbauten Terrassen mit einer maximalen Tiefe von 10 m und einer maximalen Breite von 20 m zulässig. Die Terrassen sind als Stützmaße aus dem Gebäude 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 Gebäudekanten der Kuppelbauten zurück liegen. Zudem sind Terrassen oberhalb der zuvor definierten Flächen zu Anbauten zulässig.

5.4 An der Westseite des denkmalgeschützten Gebäudes § 7 dürfen zwischen zwei Treppenhäusern bzw. einem Treppenhause und dem Tordurchgang gelagerte Terrassen mit einer maximalen Länge von 12 m und einer maximalen Tiefe von 5 m auf Höhe der Fußböden des Erdgeschosses des Gebäudes errichtet werden.

5.5 An den Westfassaden der denkmalgeschützten Gebäude § 9, 13, 14 und 15 sind maximal 5 m lange und 2 m tiefe Balkone einstrahlend der Konstruktion zulässig. Die Balkone sind in eine Regenrinne anzubinden. Die Balkone müssen einen Mindestabstand von 3 m von den Gebäudekanten der Kuppelbauten einhalten und es ist eine zentrale Achse mit einer Mindestbreite von 8 m her zu halten. Die Balkone sind entweder in allen Geschossen zu realisieren oder mindestens vom obersten Geschoss abwärts. Balkone dürfen nicht mit Anbauten überlagert werden.

Von den Festsetzungen zu den denkmalgeschützten Gebäuden können von der Denkmalbehörde abweichende Einzelmaßnahmen genehmigt werden.

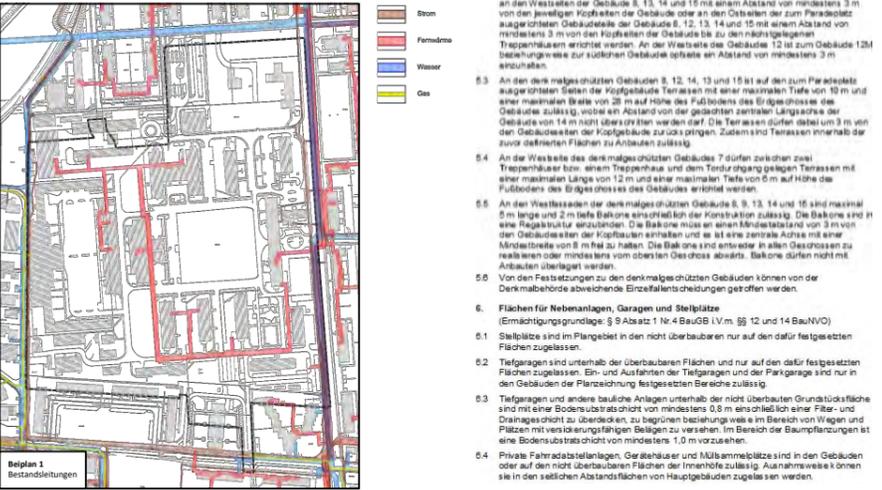
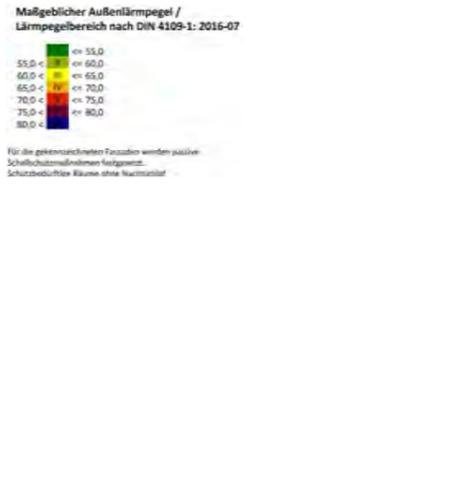
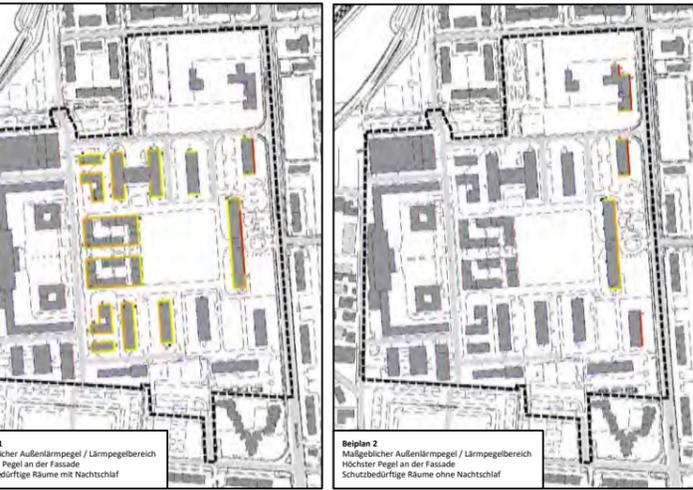
6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (Ermittlungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauVO)

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 Wagen und Plätzen versickerungsfähigen Belägen zu versehen. Im Bereich der Baumpflanzungen ist eine Bodensubstratschicht von mindestens 1,0 m vorzusehen.

6.4 Private Fahrradstellanlagen, Garagenhäuser und Müllarmeplätze sind in den Gebäuden oder auf den nicht überbaubaren Flächen der Innenhöfe zulässig. Ausnahmsweise ist deren Sitz in den seitlichen Abstandsflächen von Hauptgebäuden zugelassen werden.



<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Gemeinderat hat am 14.03.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Südstadt - Mari-Twin-Village beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2013 im "Stadtblatt" (Heidelberger Anzeiger) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>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.</p> <p>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>Der Gemeinderat hat am 05.10.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans Südstadt - Campbell Barracks, der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung einschließlich des Umweltberichts, jeweils in der Fassung vom 18.08.2017, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.</p> <p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten haben nach örtlicher Bekanntmachung am 18.10.2017 im "Stadtblatt" in der Zeit vom 26.10.2017 bis 27.11.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Gemeinderat hat am 20.11.2019 den Bebauungsplan "Südstadt Konvention Teil 3: Campbell Barracks" und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 4 GemO beschlossen.</p>	<p>Anzeige / Genehmigung</p> <p>Ausgefertigt Heidelberg, den 20.11.2019</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung der Satzungsbekanntmachung sowie der "Stadtblatt" der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden können, wurden am 20.11.2019 im "Stadtblatt" öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am 20.11.2019 in Kraft getreten.</p>	<p>Verfahren von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs</p> <p>Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 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.</p>				
OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt