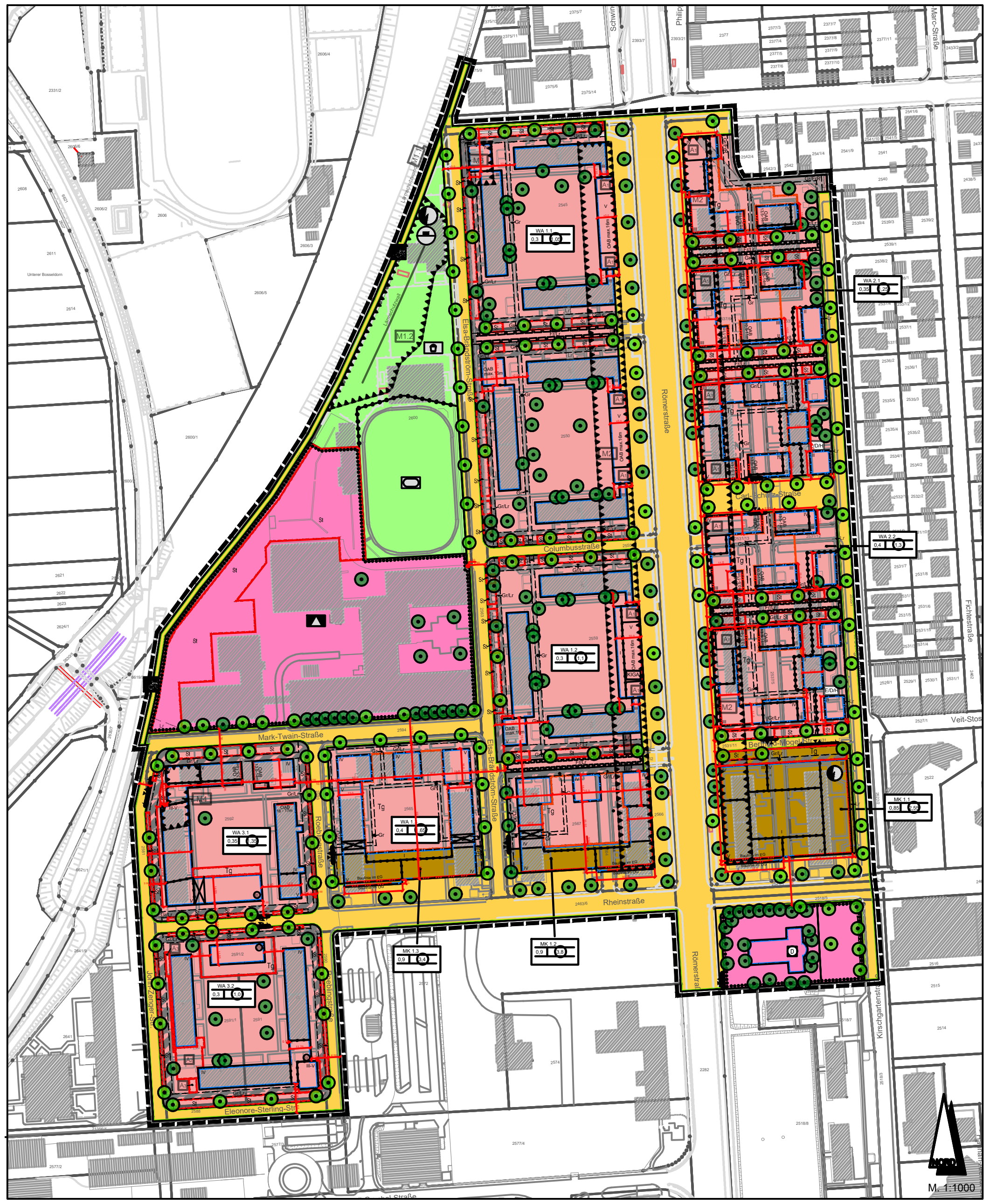
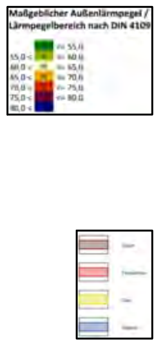
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Satzung

Südstadt - Konversion Teil 2: Mark-Twain-Village Nord





GESETZLICHE GRUNDLAGEN

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungs- rechtlichen 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. 3786)

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 Baden-Württemberg vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

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

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl.S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

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

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch 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 258.11.2018 (GBl. S. 446)

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MK – Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

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

- 0,8 – Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- 1,5 – Geschoßflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- III – Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- III-V – Zahl der Vollgeschosse als mindest und höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- III – Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 BauNVO)
- OAB – oberste Außenwandbegrenzung gemessen ab Oberkante Gehweg (§ 18 BauNVO)

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

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- E/D/H – nur Einzel- / Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22 BauNVO)

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den öffentlichen Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Radweg
- Ein- und Ausfahrtsbereich

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

- Elektrizität

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

- öffentliche Grünfläche
- Sportplatz
- Spielplatz

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen

9. Anpflanzungen 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)

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

10. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

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

11. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St – Stellplätze
- Tg – Tiefgarage
- KIGA – Kindergarten
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Gr/Fr/FrR/Lr – Gr - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit; Fr - Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit; FrR - Fahrrecht zugunsten von Radfahrern; Lr - Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
- Lr – Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
- Gr/Lr – Gr - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit; Lr - Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- M – Maßnahme (siehe Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen)
- A – Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (siehe Ziffer 1.1 und 4 der textlichen Festsetzungen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschosszahlen
- Durchgang

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen und sonstige Planinhalte des Bebauungsplans

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung:
(Ermächtigungsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 + 7 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Innerhalb der mit A1 gekennzeichneten Flächen ist Wohnen nur ausnahmsweise im Erdgeschoss zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen.
Nicht zulässig sind Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.
Im WA 1.1 in den beiden Baufenstern einmal südlich der Feuerbachstraße und einmal östlich der Elsa-Brändström-Straße ist eine Wohnnutzung in den Dachgeschossen nicht zulässig.

Kerngebiet (MK)

Allgemein zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
Im Kerngebiet MK 1.1 ist großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung nur im Erdgeschoss und nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m² zulässig.
Im Kerngebiet MK 1.1 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen in Verbindung mit Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.
In den Kerngebieten MK 1.2 und MK 1.3 ist großflächiger Einzelhandel nicht zulässig.
In den Kerngebieten MK 1.2 und MK 1.3 ist oberhalb des Erdgeschosses Wohnen zulässig.
Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, Sex-Animierbetriebe, Räume in denen der Prostitution nachgegangen wird sowie Spielhallen und Tankstellen.

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

Im WA 1 sind die Erdgeschosse der an der Römerstraße zugeordneten Gebäude mit der Kennzeichnung A1 mit einer lichten Höhe von mindestens 3.00 m herzustellen.

Im WA 2 sind die Erdgeschosse der an der Römerstraße gelegenen Gebäude mit der Kennzeichnung A1 mit einer lichten Höhe von mindestens 3.50 m herzustellen.

Die Oberkante der Erdgeschosse, der an der Römerstraße gelegenen Gebäude, ist auf eine durchgehende und einheitliche Höhe herzustellen.

Im MK sind die Erdgeschosse der an der Rheinstraße gelegenen Gebäude mit einer lichten Höhe von mindestens 4.0 m herzustellen.

Im WA 1.1 und WA 1.2 ist in den V-geschossigen Baufenstern eine oberste Außenwandbegrenzung von 16 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Gehwege heranzuziehen.

Flächen für nicht überbaute Tiefgaragen sind nicht auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(Ermächtigungsgrundlage: §§ Abs.1 Nr. 2 und 2a BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO, § 5 LBO BW)

Die Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen und Balkone kann im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,50 m und in den darüber liegenden Geschossen bis zu einer Tiefe von 2,50 m zu den Hofseiten zugelassen werden.

In den Dachflächen sind zur Straßenseite Austritte und Loggien bis zu einer Tiefe von 1 m und einer Länge von max. 5 m zulässig. In den Dachflächen sind zu den Hofseiten Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von max. 5 m zulässig.

In WA2.1, WA2.2 und WA3.1 ist durch die Festsetzung von Baulinien und zwingend festgesetzter Bauhöhe gemäß Planeinschrieb (OAB – oberste Außenwandbegrenzung mit Maßgabe) eine Unterschreitung der landesbauordnerischen Festsetzungen für Abstandsflächen nach § 5 Abs. 1 Nr. 2a BauGB zulässig.

3. Fläche für Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die ehemalige Chapel wird als Gemeinbedarfsfläche für soziale und kulturelle Zwecke mit einer öffentlichen, primär stadtteilbezogenen Nutzung festgesetzt.

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

Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten WA und in den Kerngebieten MK1.1, MK1.2 und MK1.3 nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In den Teilgebieten WA1.2, WA1.3, WA2.1, WA2.2, WA3.1, WA3.2 und MK1.1, MK1.2, MK1.3 sind die Flächen für Tiefgaragenstellplätze in der Planzeichnung festgesetzt. Die Tiefgaragen sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

Die Oberkante der Tiefgaragen ist mit 0,4 m unter Oberkante Erdoberfläche bzw. der Oberkante Gehweg herzustellen. Die Befahrbarkeit von Rettungsfahrzeugen ist sicherzustellen.

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

Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen innerhalb der Gebäude zulässig.

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

Innerhalb der mit A2 gekennzeichneten Fläche ist eine Terrasse auf Erdgeschossniveau zulässig.

Innerhalb der mit A3 gekennzeichneten Fläche sind eine Rampe und ein Steg mit einer Breite von 1,20 m zulässig.

5. Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Planungsgebiet sind 3 Versorgungsanlagen für Elektrizität (Trafostationen) vorzusehen. Sie sind städtebaulich und gestalterisch einzubinden.

6. Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Spielplatz
Grüne Spielbereiche sind je nach Art der Nutzung (Spiel- oder Sportfläche) mit Gebrauchs- oder Landschaftsrasen zu begrünen. Befestigte Spielflächen sind in für ihre Nutzung entsprechender Materialität und Oberflächenbeschaffenheit anzulegen. Notwendige Einfriedungen sind offen und integriert auszuführen. Alle Spielflächen sind je angefangener 500 Quadratmeter Spielfläche, mit einem Baum 2. Ordnung zu begrünen (Pflanzliste 1A).

Lärmschutzwall
Der Lärmschutzwall ist mit Landschaftsrasen zu begrünen und extensiv zu pflegen. In diese Flächen integrierte Spielflächen sind mit Gebrauchsrasen zu begrünen. Notwendige Einfriedungen sind offen und integriert auszuführen. Der Wall ist je angefangener 500 Quadratmeter Spielfläche, mit einem Baum 2. Ordnung zu begrünen (Pflanzliste 1A).

7. Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(Ermächtigungsgrundlage: §§ Abs.1 Nr. 14 + 20 BauGB)

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die undurchlässigen Dachflächen der Flachdächer über Gebäuden mit mehr als 10 qm Grundfläche flächendeckend zu begrünen. Ausnahmsweise sind bis zu 40% der Dachfläche andere Materialien zulässig, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen (Sonnenlicht, Umgebungstemperatur etc.) erforderlich ist.
Das auf Grundstücken von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden kann.
Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden kann.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Diese Bereiche sind jederzeit zugänglich zu halten. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Baumpflanzungen und Überbauungen ausgeschlossen. Ausnahme von einer Überbauung bildet das Leitungsrecht zwischen Feuerbachstraße und Kirschgartenstraße.

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

Aktive Schallschutzmaßnahme
Auf der in der Planzeichnung mit M1.1 festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m über Oberkante Radweg zu errichten. Hinsichtlich der Schalldämmung gelten die Anforderungen der „Zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen" (ZTV Lsw 06).

Auf der in der Planzeichnung mit M1.2 festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall zu errichten. Dabei muss entlang der in der Planzeichnung dargestellten Linie die Mindesthöhe von 4 m über Oberkante Radweg und eine Mindestkronenbreite von im Wesentlichen 3,5 m eingehalten werden.

Lärmpegelbereiche (Passive Schallschutzmaßnahmen)
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) auszubilden, siehe auch nachfolgende Tabelle. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle: Lärmpegelbereiche und erforderliche Gesamtschalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth Verlag, Berlin)

Lärmpegelbereich	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB)		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[1]	[dB]	[dB]	[dB]
LPB I	35	30	-
LPB II	35	30	30
LPB III	40	35	30
LPB IV	45	40	35
LPB V	50	45	40
LPB VI	*	50	45
LPB VII	*	*	50

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren 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 reduziert werden.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen
Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, insofern an Fassaden Lärmpegelbereiche oberhalb des Lärmpegelbereichs III vorliegen bzw. keine Lärmpegelbereiche festgesetzt worden sind, kann auf den Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art verzichtet werden.

Außenwohnbereiche
An den der Römerstraße zugewandten, nächstgelegenen Fassaden sind bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone, Terrassen und Wohngärten nicht zulässig.

Grundrissorientierung
Bei dem Neubau von Gebäuden innerhalb der mit M2 bezeichneten Flächen ist bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) eine Grundrissorientierung vorzunehmen. An den der Römerstraße zugewandten Fassaden sind öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth Verlag, Berlin) unzulässig.

Hiervon kann abgewichen werden,

- wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vergleichbare Laubengänge oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass in belüfteten Zustand vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen eine Reduzierung des Beurteilungspegels auf 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht vor dem geöffneten Fenster erreicht wird oder
- wenn die Wohnungen so gestaltet werden, dass die Aufenthaltsräume abgewandt von der Römerstraße her belüftet werden können und die Fenster in Richtung der Römerstraße nur der Belichtung dienen oder
- wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag einen Wert von 60 dB(A) und, soweit in der Nacht eine besondere Schutzwürdigkeit gegeben ist, in der Nacht einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

Bei dem Neubau von Gebäuden innerhalb der mit M3 und M4 bezeichneten Flächen ist bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) eine Grundrissorientierung vorzunehmen. An West- und Nordfassade sind öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit Schlafnutzung unzulässig.

Hiervon kann abgewichen werden,

- wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vergleichbare Laubengänge oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass in belüfteten Zustand vor den Fenstern von Schlafräumen eine Reduzierung des Beurteilungspegels auf 50 dB(A) in der Nacht vor dem geöffneten Fenster erreicht wird oder
- wenn die Wohnungen so gestaltet werden, dass die Aufenthaltsräume mit Schlafnutzung abgewandt von diesen Fassaden belüftet werden können und die Fenster an der West- und Nordfassade nur der Belichtung dienen oder
- wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Schlafräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

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

Erhaltung von Bäumen
Die bestehenden wertvollen Bäume sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Bäume sind bei Bauarbeiten zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig durch hochstämmige Bäume aus der Pflanzliste zu ersetzen. Ist eine Erhaltung nicht möglich, müssen neue Bäume im Verhältnis von 1:1 gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gleichwertig zu ersetzen. Einzuhalten sind die Regelungen zu Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und zur Behandlung von Wurzelschäden gemäß DIN 18920 und zusätzliche Hinweise der RAS – LP 4.

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

Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind mit folgender Pflanzqualität anzupflanzen:
Stammumfang: Laubbäume 20 – 25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, mit Ballen
Art: siehe Tabelle Pflanzliste
Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis maximal 5 m in Längsrichtung der erschließenden Straße zulässig, sofern eine gleichmäßige Baumreihe hergestellt wird.

Die Bäume sind mit einem Wurzelschutz zu versehen.

Baumpflanzungen auf den privaten Grünflächen (Innenhöfe)
Hochstamm 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 mind. 16 m³ durchwurzelbares Baumsubstrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.)-Richtlinie 2010, mit Wurzellockstoff, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen. Die Substratmenge kann auch geringer ausfallen, wenn sichergestellt ist, dass im direkten Anschlussbereich des Baumquartiers zum Untergrund ein Wurzelraum von mindestens 16 m³ mit Boden, der für vegetationstechnische Zwecke geeignet ist, vorhanden ist.
Auf den privaten Flächen sind in den jeweiligen Teilgebieten Bäume zusätzlich zu den zum Erhalt festgesetzten Bäumen mit folgender Pflanzqualität anzupflanzen:
Stammumfang: Laubbäume 20 – 25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, mit Ballen
Obstbäume 10 – 12 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, mit Ballen

Art: siehe Tabelle Pflanzliste

Teilgebiet	Anzahl
MK 1.1	7
WA 1.1 Nord	6
WA 1.1 Süd	4
WA 1.2 Nord	7
WA 1.2 Süd	6
WA 1.3	8
WA 2.1 Mitte	3
WA 2.1 Süd	4
WA 2.2 Nord	5
WA 2.2 Süd	4
WA 3.1	4

Auf der Stellplatzfläche der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung -Schule- festgesetzten Fläche sind mindestens 30 Bäume mit folgender Pflanzqualität anzupflanzen: Stammumfang Laubbäume 20 – 25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, mit Ballen.

Pflanzliste 1 A: Bäume 1. Ordnung
Artenauswahl, z.B.:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer plat. „Autumn Blaze"	Spitzahorn „A.B."
Acer plat. „Cleveland"	Spitzahorn „Cleveland"
Acer plat. „Columnare"	Säulen Ahorn
Aesculus x carnea	Purpur Kastanie
Celtis australis	Zürgelbaum
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fagus sylvatica	Rot Buche
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum (nur männl.)
Ginkgo biloba „Fastigiata"	Fächerblattbaum (schmalwüchsig, nur männl.)
Gleditsia triacanthos inermis	Lederhülsenbaum
Gleditsia triacanthos "Skyline"	Lederhülsenbaum "Skyline"
Juglans regia	Walnuss
Platanus x acerifolia	Platane
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus avium „Plena"	Vogel-Kirsche (gefüllte Blüte)
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur „Fastigiata"	Säulen Eiche
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia cord. „Greenspire"	Stadt-Linde
Tilia cord. „Rancho"	Kleinkronige Winter-Linde
Tilia tom. „Brabant"	Silber-Linde „Brabant"
Tilia x europaea	Holländische Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus (resistente Sorten)	Ulme (resistente Sorten)

Pflanzliste 1 B: Bäume 2. Ordnung
Artenauswahl, z.B.:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer ginnala	Feuer-Ahorn
Amelanchier arborea „Robin Hill"	Felsenbirne
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus bet. „Frans Fontaine"	Säulen-Hainbuche „Frans Fontaine"
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus profusion „Rudolph"	Zierapfel
Morus alba	weiße Maulbeere
Morus nigra	schwarze Maulbeere
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Pyrus spec.	Birne in Arten und Sorten
Prunus sargentii	Scharlach-Kirsche
Prunus serrulata 'Kanzan'	Nelken-Kirsche
Prunus spec.	Kirschen, Mandeln in Arten und Sorten
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsch
Taxus baccata	Eibe
Ulmus 'Columella'	Stadtulme
Ulmus hollandica 'Pioneer'	Stadtulme
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

Pflanzliste 1 C: Heister und Sträucher
Artenauswahl, z.B.:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 1 D: Kletterpflanzen (ohne Rankhilfe)
Artenauswahl, z.B.:

Campsis radicans	Trompetenblume
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata v. „Veitchii"	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia v. „Engelmannii"	Wilder Wein

Pflanzliste 1 E: Kletterpflanzen (mit Rankhilfe)
Artenauswahl, z.B.:

Actinidia arguta	Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis spec.	Waldrebe in Arten und Sorten
Lonicera spec.	Geißblatt in Arten und Sorten
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein / Jungfernrebe
Polygonum aubertii	Knöterich
Vitis spec.	Weinrebe in Arten und Sorten
Wisteria sinensis	Blauregen

Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung:	Hochstamm, Stammumfang: 20 - 25cm
Bäume 2. Ordnung:	Hochstamm, Stammumfang: 14 - 16cm
Sträucher:	Höhe beim Pflanzen: 60 - 100cm

11. Nachrichtliche Übernahmen

Chapel
Im Südwesten des Plangebietes liegt die Chapel. Sie ist als Sache ein Kulturdenkmal nach § 2 DschG Baden Württemberg. Die Chapel wurde aufgrund ihrer Sonderrolle als früheste, größte und ranghöchste Kirche im Headquarter der US-Armee ausgewählt. An ihrer Erhaltung besteht aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse. Zum Kulturdenkmal gehört sein Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet.

Römische Fernstraße
Im Plangebiet liegt die römische Fernstraße, die als eingetragenes Kulturdenkmal 1. Südstadt nach § 2 DschG Baden-Württemberg unter Schutz steht. Sämtlich in den Boden eingreifende Maßnahmen dürfen nur unter Aufsicht der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden.
Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Referat 25 vereinbart wird.

12. Hinweise

12.1. Flächen, auf denen Kampfmittel vermutet werden
Entsprechend der Verwaltungsvorschrift über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV Kampfmittelbeseitigungsdienst) ist es Aufgabe der Grundstückseigentümer, die Suche und die Bergung von Kampfmitteln selbst zu veranlassen.

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

12.3. Energie
In Bezug auf die Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden, welches am 30.07.2011 in Kraft getreten ist, und der vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 20.05.2010 beschlossenen Energiekonzeption 2010 wird um Beachtung folgender Hinweise gebeten:

Die Wärmeversorgung erfolgt vorrangig durch Fernwärme.
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 abzustimmen.

12.4. Artenschutz
An den Gebäuden und Bäumen sind vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten zu erhalten und bei Sanierungen fachgerecht zu ersetzen.
An dem vorhandenen Baumbestand sollten Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter angebracht werden. In die Mauern von Neubauten sollte der Einbau von Niststeinen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorgesehen werden.

Um ein ausreichendes Quartiersangebot während und nach Umsetzung des geplanten Vorhabens im Gebiet sicherzustellen, sind im verbleibenden Baumbestand im Gebiet WA1.1 und WA1.2 künstliche Quartiere, vor allem Hohlraumquartiere (Kleinhöhlen) für Fledermäuse, zu installieren. Als Ersatz für die Verluste von Quartiermöglichkeiten sind 10 Kleinhöhlen und 1Großraumüberwinterungshöhle im zu erhaltenden Baumbestand anzubringen. Der Aufhängort soll in 3-4 m Höhe Richtung Süden oder Osten liegen. Die Höhlen müssen frei anfliegbar sein. Die Kleinhöhlen sind in Gruppen aufzuhängen.

Es wird empfohlen eine ökologische Bauberatung einzurichten.

12.5 Wohnungspolitisches Konzept
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Leitlinien des wohnungspolitischen Konzeptes (Bestandteil des Masterplans Konversion Südstadt) umzusetzen.

12.6 Bestehende Bebauungspläne
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans tritt der bestehende Straßen- und Baufluchtenplan im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße (05.03.00) vom 26.04.1950 im räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

12.7 Bestehende Zaunanlagen
Die an den Straßen bestehenden Zaunanlagen mit Sockel und Pfeiler sollen mit der Bebauung der Flächen flächendeckend entfernt werden.

12.8 Lärmschutz
Die Bebauung westlich der Römerstraße ist herzustellen.

12.9 Glascontainer
Im Plangebiet sind bis 2-3 Unterflurcontainer für die Entsorgung von Glas vorzusehen.

C. Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, 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
(Ermächtigungsgrundlage: § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg)

Grundsätzlich sind Staffelgeschosse ausgeschlossen. Ausnahme bildet die Wohnbebauung innerhalb WA2 an der Kirschgartenstraße. Diese sind rhythmisch verspringend herzustellen.

Als Dachform ist bei Neubauten ausschließlich das Flachdach mit einer Neigung von maximal 5 ° zu den Innenhöfen zulässig. Ausnahmen bilden die Bestandsgebäude, die können mit geneigten Dächern in Anlehnung an den Bestand, neu gebaut werden. Die Flachdächer sind zu begrünen. Begrünte Dachgärten sind zulässig, sofern die Regenwasserrückhaltung gesichert ist.

In den Wohngebieten WA 3.1 und WA 3.2 entlang der Zengerstraße sind anstelle der Satteldächer auch Flachdächer auf den Bestandsgebäuden zulässig.

Technische Dachaufbauten müssen sich aus der Gebäudekubatur entwickeln und sind gestalterisch zu integrieren. Die Tiefgaragenbe- und Entlüftungen sind in die Gebäudekubatur oder in die Freiraumgestaltung zu integrieren.

Hauptgebäude sind in der Materialität und Farbigkeit der Fassaden aufeinander abzustimmen. Das Gestaltungskonzept ist vorzulegen.

Zulässige Materialien für die Fassung von Terrassen und Balkone sind:
- Glas
- pulverbeschichteter oder lackierter Stahl
- Cortenstahl
- Holz

Die Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind in die Gebäude zu integrieren.

In den Satteldächern sind einreihige Dachflächenfenster und Flachdachgauben bis zu einer Breite von maximal 5 m zulässig. In zweiter Reihe (Spitzboden) sind ausschließlich Dachflächenfenster bis zu einer Breite von maximal 5 m zulässig. Form und Materialität ist an das bestehende Dach anzupassen.

Nebenanlagen wie Müllsammelplätze, Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser sind im Plangebiet einheitlich zu gestalten. Das Gestaltungskonzept ist vorzulegen.

2 Anforderungen an Werbeanlagen
(Ermächtigungsgrundlage: § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg)

Allgemeine Anforderungen

Werbeanlagen sind nur als Eigenwerbung im Zusammenhang mit der angebotenen Ware oder Leistung an der Stätte der Leistung zulässig.
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.
Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.
Werbung hat sich der Fassadengliederung unterzuordnen, es ist ein Bezug zu der vorhandenen Fassadengliederung herzustellen.
Unzulässig sind grundsätzlich bewegte Werbung, Werbungen mit wechselnden oder greifbarem Licht, vertikale Schriftzüge auf der Fassade und Werbung über große Bereiche der Giebelflächen, Werbung an Einfriedungen und Werbung mit grellen Signalfarben.
Unzulässig ist das Bekleben von Fassaden, Fenstern, Schaufenstern, Stützen, Mauern und sonstigen, nicht für Werbung und Information vorgesehenen Flächen mit Plakaten und Anschlägen.

Werbeanlagen an Gebäuden parallel zur Fassade, Lage und Größe

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.
Befindet sich die Stätte der Leistung nicht im Erdgeschoss, oder befinden sich mehrere Leistungsstätten im Gebäude so sind Werbeanlagen auf einer Sammelanlage zusammenzufassen. Diese ist vertikal im Eingangsbereich des Erdgeschosses anzubringen, eine horizontale Anordnung ist nicht zulässig. Die Sammelanlage ist direkt am Gebäude anzubringen. Die Höhe einer Sammelanlage ab Geländeoberfläche darf maximal 2 Metern betragen.
Oberhalb der Traufkante oder Gebäudeoberkante sowie auf der Dachfläche von Gebäuden sind Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig. Dies gilt ebenso für die Giebelseite.
Die maximale zulässige Höhe der Werbeanlage beträgt mit Ausnahme von Sammelanlagen 60 cm.

Werbeanlagen an Gebäuden rechtwinklig zur Fassade

Werbeanlagen rechtwinklig zur Fassade sind in Form von feststehenden Stechschildern mit integrierten Logos oder Schriftzügen sowie eigenständigen Schriftzügen (Buchstaben) zulässig. Werbefahnen sind unzulässig.
Stechschilder und Schriftzüge können rechtwinklig zur Fassade innerhalb der Brüstungszone des 1. Obergeschosses angebracht werden.
Die maximale Größe von Stechschildern und Schriftzügen rechtwinklig zur Fassade beträgt
- Auskragung max. 80 cm senkrecht zur Fassade.
- - Höhe max. 60 cm
- - Konstruktionsbreite max. 20 cm

Freistehende Werbeanlagen

Pylone und Stelen sind unzulässig.
Fahnen auf dem Grundstück sind nur im Einzelfall und nur in Abstimmung mit der Stadt ausnahmsweise zulässig, wenn von der Einrichtung eine besondere Bedeutung ausgeht. Ihre Genehmigung ist von Standort, Menge und Höhe abhängig. Edelstahlmasten werden von vorneherein ausgeschlossen. Es besteht kein Anspruch auf eine Genehmigung.

Großflächige Werbung

Werbung im Euroformat (3,60 m x 2,70 m) oder größer, in Form von Mega-Boards, bedruckten Textilien oder Kunststoffdien ist weder an Gebäuden noch auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zulässig.

3 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen
(Ermächtigungsgrundlage: § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der zulässigen Überschreitungen durch Terrassen sowie der Erschließungsflächen als Grünflächen herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Dies betrifft auch die durch Tiefgaragen unterbauten Flächen.
Die Einfriedung von den Verkehrsflächen zugewandten Vorgärten ist nicht zulässig.

Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung
Einfriedungen müssen sich dem Charakter des Gebäudes und seiner Umgebung anpassen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wände ausgebildet werden.

Höhe von Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedung darf maximal 1,20 Meter betragen.

Materialien von Einfriedungen
Zulässig sind
- Sockel und Säulen aus rötlichem Sandstein
- Beton mit Sandsteinverblendungen
- Beton verputzt
- Füllungen aus pulverbeschichtetem oder lackiertem Stahl
- Cortenstahl
- Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen

Unzulässig sind
- Sockel aus Sichtbeton und Bruchstein
- Säulen aus Sichtbeton, Bruchstein und gefliesste Elemente
- Pfosten aus verzinktem Material, Stahl und Edelstahl
- Füllungen aus Maschendraht, Schilfmatten, Flechtwerk, Brettern, Kunststoff, Metallplatten, Edelstahlgewebe, Edelstahlstäbe, Edelstahlseile sowie verzinkte Gewebe und -stäbe

4. Einschränkung der Errichtung von Stellplätzen
(Ermächtigungsgrundlage: § 37 i.V.m. § 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)

Die Verpflichtung zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze nach § 37 LBO BW wird für die Bereiche der WA1.1 und WA1.2 (Flurstücks-Nr. 2545, 2549, 2550, 2555, 2559, 2564, 2567) auf 0,7 Stellplätze je Wohnung eingeschränkt.

Die Verpflichtung zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze wird für die Bereiche WA3.1 und WA3.2 (Flurstücks-Nr. 2592, 2463.6, 2591/2, 2591/1, 2591) auf 0,5 Stellplätze je Wohnung eingeschränkt.

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

Südstadt - Konversion Teil 2: Mark-Twain-Village Nord	Nr. B-Plan: 61.32.05.03.04
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 24.07.2000 (GBl. S.581, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

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

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am 14.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplan "Südstadt - Mark-Twain-Village" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
OB-Referat

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

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Nach Bekanntmachung am 15.07.2015 im "stadtblatt" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.07.2015 bis 28.08.2015 durchgeführt.
Die Informationsveranstaltung fand am 28.07.2015 statt.
Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat hat am 10.12.2015 dem Entwurf des Bebauungsplans "Südstadt - Mark-Twain-Village Nord", der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 16.11.2015, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen be- schlossen.
OB-Referat

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.12.2015 im "stadtblatt" in der Zeit vom 11.01.2016 bis 10.02.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Stadtplanungsamt

Erneute öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat hat am 01.12.2016 dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans "Südstadt - Mark-Twain-Village Nord", der örtlichen Bauvorschriften, der Begründung sowie des Umweltberichts, jeweils in der Fassung vom 07.10.2016, zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.
OB-Referat

Der überarbeitet Entwurf des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.12.2016 im "stadtblatt" in der Zeit vom 02.01.2017 bis 03.02.2017 gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Stadtplanungsamt

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am __.__.201_ den Bebauungsplan "Konversion Südstadt Teil 2: Mark-Twain-Village Nord" und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO beschlossen.
Oberbürgermeister

Anzeige / Genehmigung
Ausgefertigt:
Heidelberg, den __.__.201_
Oberbürgermeister

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

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs
Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 2 BauGB oder Mängel nach § 214 Abs. 3 BauGB wurden innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.
Stadtplanungsamt

Heidelberg