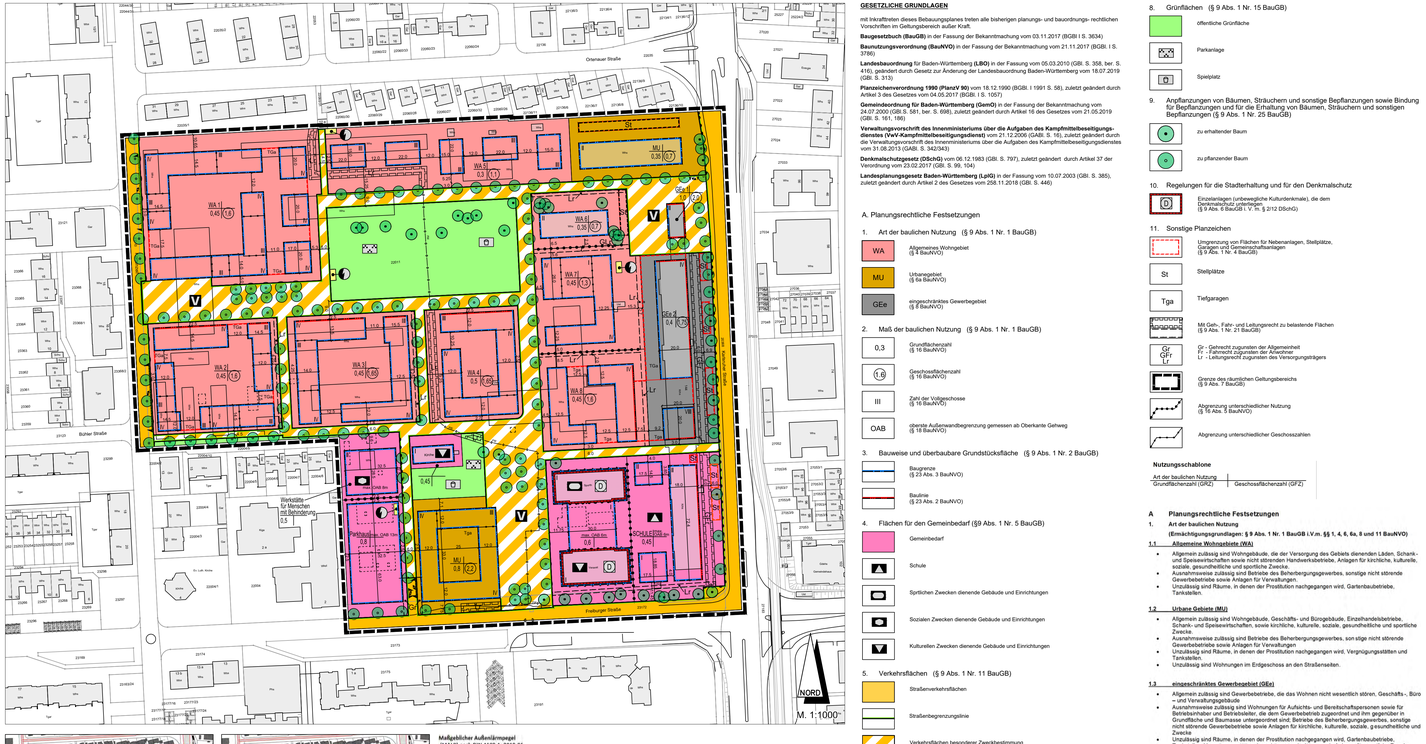
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Anlage 03 zur Drucksache 0441/2019/BV

Rohrbach Hospital



Beiplan 1
Maßgeblicher Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich
Höchster Pegel an der Fassade
Schutzbedürftige Räume mit Nachtschlaf

Beiplan 2
Maßgeblicher Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich
Höchster Pegel an der Fassade
Schutzbedürftige Räume ohne Nachtschlaf

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)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MU — Urbanegebiet (§ 6a BauNVO)
- GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

- 0,3 — Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- 1,6 — Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- III — Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- OAB — obere Außenwandbegrenzung gemessen ab Oberkante Gehweg (§ 16 BauNVO)

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

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

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Gemeinbedarf
- Schule
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgaragen/Parkhaus
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Elektrizität (Trafostation)

7. Hauptversorgungsleitungen

- unterirdische Fernwärmeleitung (FW) (nachrichtliche Übernahme)

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

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz

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 erhaltender Baum
- zu pflanzender 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. § 212 DSchG)

11. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St — Stellplätze
- Tga — Tiefgaragen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Gr - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
  Fr - Fahrrecht zugunsten der Anwohner
  Lr - Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschosszahlen

Nutzungsschablone

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(Einschränkungsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 6, 6a, 8 und 11 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

- Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, sowie kirchlichen, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen.
- Unzulässig sind Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

1.2 Urbane Gebiete (MU)

- Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, son-stige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen.
- Unzulässig sind Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird, Vergnügungsstätten, Tankstellen, Lagerhäuser und -plätze, sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

1.3 eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

- Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro -und Verwaltungsgebäude.
- Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind im Sinne der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und Zwecke
- Unzulässig sind Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird, Vergnügungsstätten und Tankstellen.
- Unzulässig sind Wohnungen im Erdgeschoss an den Straßenseiten.

2. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 sowie im Urbanen Wohngebiet MU ist eine Überschreitung der Baugrenzen zu den Hofseiten durch Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

2.3 In den Obergeschossen sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten der Gebäude zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,0 m über die Baugrenze hinausragen.

3.4 Im WA5 kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig. Im WA5 sind in den Obergeschossen Überschreitungen von Baugrenzen durch Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten an den Süd- und Westfassaden der Gebäude zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 2,0 m über die Baugrenze hinausragen.

3.5 Im MU nördlich der Freiburger Straße ist eine Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschoss auf der Gebäudeseite und der südlichen Seite zum Innenhof um bis zu 4 m ausnahmsweise zulässig.

3.6 Bei den Gemeinbedarfsflächen Parkhaus, Werkstätte für Menschen mit Behinderung und Schule sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB aus städtebaulichen Gründen die Tiefe der Abstandsflächen abweichend vom Baurordnungsrecht auf 2,5 m festgesetzt.

4. Einrichtung und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

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

Im Südosten des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Sport und Veranstaltungen" festgesetzt.

Im Südwesten des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Werkstätte für Menschen mit Behinderung" festgesetzt.

Des Weiteren wird hier eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Parkhaus festgesetzt. Diese Gemeinbedarfsfläche dient ausschließlich der Unterbringung einer Quartiersgarage.

Wegen der beschriebenen allgemeinen Wohngebiete sind die ermittelten Lärmkontingente der Lärm-immissionsprognose einzuhalten.

Die ehemalige Chapel wird als Gemeindebedürfnisfläche für eine öffentliche, stadtteilbezogene Nutzung festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

5.1 Oberirdische Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig.

5.2 Stellplätze für die Teilgebiete WA 3, WA4 und WA 5 sind in einer eigens dafür festgesetzten Tiefgarage unterhalb der Zweckbestimmung Parkhaus vorzusehen.

5.3 Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgarage zulässig.

5.4 Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 0,8 m zu überdecken, zu begrünen bzw. im Bereich von Wegen und Plätzen mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

5.5 Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage und des Parkhauses sind nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig.

5.6 Private Fahrradabstellanlagen, Geräthäuser und Müllsammelplätze sind nur in den Gebäuden oder auf den nicht überbaubaren Flächen der Innenhöfe zulässig. Ausnahmsweise können sie in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude zugelassen werden wenn der gleiche Bautyp verwendet wird. Müllsammelplätze sind grundsätzlich einzuhausen.

7. Versorgungsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 12 BauGB)

Im Planungsgebiet sind 3 Versorgungsanlagen für Elektrizität (Trafostationen) festgesetzt. Sie sind stadtebaulich und gestalterisch einzubinden.

8. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind durch Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

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

Öffentliche Parkfläche

Die Fläche für eine Parkanlage ist durch Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Öffentlicher Spielplatz

Die Flächen für öffentliche Spielplätze sind durch Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

10. Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

10.1 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten öffentlichen Flächen ist zur Versickerung zu bringen.

10.2 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

10.3 Flächen über der Tiefgaragendecke mindestens zu 80% zu bepflanzen Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke größer 10 Zentimeter aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Abweichend hiervon sind Dachflächen bis 5 der Dachfläche mit einer Solaranlage ohne darunterliegende Dachbegrünung ausgeführt werden, wenn die entsprechende Abflussreduzierung - z.B. durch Retentionsdächer - erbracht wird.

10.4 Das auf Grundstücken von befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden kann.

10.5 Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Als durchlässig werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,5 nach DIN A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA 153 (Bezug: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef) angesehen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn eine breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann. Dies gilt nur soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist.

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

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger 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

12. Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 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 Planeinschrieb festgesetzt.

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

Zur Umsetzung des Schallschutzkonzeptes in den Bebauungsplan werden folgende textlichen Festsetzungen aufgenommen:

13.1 Lärmgepiegelbereiche (Passive Schallschutzmaßnahmen)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1: 2018-01 auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund des Verkehrslärms sind in den Teilplänen TF01 und TF02 zur Planzeichnung dargestellt.

Teilplan TF01 zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Gästezimmer in Beherbergungsstätten). Entsprechende Maßnahmen sind im gesamten Plangebiet zu berücksichtigen.

Teilplan TF02 zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die eindeutig nicht zum Nachtschlaf genutzt werden. Entsprechende Maßnahmen werden auf den gekennzeichneten Flächen erforderlich.

Bei fassadenbezogener Angabe des Lärmpegelbereichs gilt dieser für alle Fassaden, die in diese Richtung orientiert sind, unabhängig vom Abstand zur angegebenen Baugrenze bzw. Baulinie.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens nach DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Januar 2018 (DIN4109-2: 2018-01) nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit in baurechtsrechtlichen Verfahren ein anderweitiger Nachweis erbracht wird, dass die Anforderungen der genannten Schallschutznorm in geringerem maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile werden entsprechend den vorliegenden Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1: 2018-01 zu reduziert.

Soweit in relevantem Umfang Gewerbe- bzw. Anlagenlärm auf schutzwürdige Nutzungen einwirkt, ist dieser bei der Ermittlung der baulichen Anforderungen zu berücksichtigen.

13.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Im gesamten Plangebiet sind in schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, fensterunabhängige, schalldgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine gleichwertige Belüftung (Bibliothekswissenschaft gemäß DIN 1946-6 "Raumlufttechnik – Teil: Lüftung von Wohnungen" (Ausgabe Mai 2009) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Es können ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im baurechtsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall der maßgebliche Außenlärmpegel nach Beiblatt 2 zu DIN 18.005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", vom Mai 1987 nachts eingehalten wird. Die Schutzwürdigkeit des urbanen Gebiets wird entsprechend einem Mischgebiet eingestuft. Die maßgeblichen Orientierungswerte in der Nacht betragen

Allgemeine Wohngebiete	45 dB(A)
Mischgebiete, urbane Gebiete	50 dB(A)
Gemeinbedarfsflächen	50 dB(A)
Eingeschränkte Gewerbegebiete	55 dB(A)

Insofern an Fassaden Schlafräumen mit Lüftungsanlagen unter 61 dB(A) vorliegen, kann auf den Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung oder gleichwertiger Maßnahmen baulechnischer Art verzichtet werden.

13.3 Außenwohnbereiche

An den der Karlsruher Straße zugewandten, nächstgelegenen Ostfassaden im MU1, GEe1 und GEe2 sind bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone, Terrassen und Wohngärten unzulässig.

13.4 Grundrissorientierung

Beim Neubau von Gebäuden im MU1, GEe1 und GEe2 ist bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen eine Grundrissorientierung für zum Nachtschlaf genutzte Aufenthaltsräume vorzunehmen. Offenbare Fenster von zum Nachtschlaf genutzten Aufenthaltsräumen sind an der der Karlsruher Straße zugewandten Fassade unzulässig.

Hiervon kann abgewichen werden,

- wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, verglaste Laubengänge oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass im betroffenen Zustand von den Fenstern von Aufenthaltsräumen eine Reduzierung des Beurteilungspegels des Verkehrslärms 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 Karlsruher Straße her belüftet werden können und die Fenster in Richtung der Karlsruher Straße nur der Belichtung dienen oder
- wenn im baurechtsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

13.5 Hinweise

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, können bei der Stadt Heidelberg Bürgerinformationen eingesehen werden.

Im Bebauungsplan werden dort Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, wo die maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18.005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", vom Mai 1987 überschritten werden. Die Vorgaben der baurechtlich eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" vom November 1989 sind für die Bereiche ohne Festsetzungen zu beachten.

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.

Im Mi. GEe1 und GEe2 sind auch am Tag an den der Karlsruher Straße zugewandten Gebäudeseiten sehr hohe Geräuschpegel zu erwarten. Es wird dem Bauherrn empfohlen, im Zuge des baurechtsrechtlichen Verfahrens zu prüfen, ob für auch für am Tag genutzte Aufenthaltsräume an dieser Fassade eine technische Be- und Entlüftung erforderlich wird. Die Anforderungen an die Schalldämmung sind in der Summe einzuhalten.

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

14.1 Pflanzung und Erhaltung von Bäumen

Die bestehenden wertvollen Bäume sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Bäume sind bei Baumfällen zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Laubbäume aus der Artenliste (Anhang) zu ersetzen. Ist eine Ethaltung nicht möglich, müssen neue Bäume im Verhältnis von 1:1 gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen mit der Pflanzqualität: Stammumfang 20-25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen zu ersetzen. Einzuhalten sind die Regelungen zu Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und zur Behandlung von Wurzelschäden gemäß DIN 18920 und die zusätzlichen Hinweise der RASL-LP4.

Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Alleebaum aus extra weiten 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 m² durchwurzelbares Baumsubstrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) Richtlinie 2010, mit Wurzelleitsystem, Bewässerungs- und Baumbewässerung bereitzustellen. Die Substratmenge kann durch offene Baumscheiben, Baumgräben, bis zu einem Abstand von 1,5 m vom Stammfuß des Baumes zum Umgrenzen von Wurzelräumen von mindestens 16 m² mit Boden, bei der vegetationstechnische Zwecke geeignet ist, vorhanden ist.

Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis maximal 5 m in Längsrichtung der erschließenden Straße zulässig.

Es sind Bäume der 1. oder 2. Ordnung gemäß der unten aufgeführten Pflanzliste auszuwählen

14.2 Begrünung der privaten Grünflächen einschließlich Baumpflanzungen

Pro 400 m² private nichtüberbaubare Grundstücksfläche sind zwei Bäume zu pflanzen. Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: 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 1 Meter Höhe, mit Ballen.

Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 16 m² durchwurzelbares Baumsubstrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.)-Richtlinie 2010, mit Wurzelleitsystem, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen. Die Substratmenge kann durch offene Baumscheiben, Baumgräben, bis zu einem Abstand von 1,5 m vom Stammfuß des Baumes zum Umgrenzen von Wurzelräumen von mindestens 16 m² mit Boden, der für vegetationstechnische Zwecke geeignet ist, vorhanden ist.

Es sind Bäume der 3. Ordnung gemäß der unten aufgeführten Pflanzliste auszuwählen.

Bei der Einreichung von Baueintägen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

10% der Außenwandflächen sind mit selbstklimmenden, rankenden, schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je ... ifst. Meter Wandlänge ist eine Kletterpflanze zu setzen.

14.3 Pflanzliste (nicht abschließend)

Bäume 1. Ordnung (20 - 40 m)

Acer platanoides ‚Allershausen',	Lederblättriger Ahorn
Gleditsia triacanthos in Sorten	Platane
Platanus x hispanica 'Huissen'	Platane
Platanus occidentalis 'Typ Dortmund'	Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Tilia tomentosa + 'Brabant'	Silber-Linde

Bäume 2. Ordnung (12 (15 m – 20 m)

Acer campestre ‚Elsrijk'	Feld-Ahorn ‚Elsrijk'
Acer freemanii ‚Armstrong'	Silber-Ahorn ‚Armstrong'
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn 'Cleveland'
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitzahorn 'Emerald Queen'
Acer platanoides 'Olmsted'	Spitzahorn 'Olmsted'
Acer platanoides 'Royal Red'	Spitzahorn 'Royal Red'
Ahus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Quercus robur 'Fastigiata'	Säulen-Eiche
Quercus robur 'F. Koster'	Säulen-Eiche 'Koster'
Quercus robur 'Typ Dila'	Säulen-Eiche 'Typ Dila'
Tilia cordata, 'Greenspire'	Winter-Linde 'Greenspire'
Tilia cordata 'Roelvo'	Winter-Linde 'Roelvo'
Ulmus-Hybride (Resista-Sorten) 'New Horizon'	Ulme
Ulmus-Hybride (Resista-Sorten) 'Lobel'	Ulme

Bäume 3. Ordnung (7 m - 12 / 15 m)

Acer opalus	Schneeball-Ahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Säulen-Spitz-Ahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Rosskastanie
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Crataegus grus-galli	Hahnendorn
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Malus spec.	Zierapfel in Arten und Sorten
Prunus spec.	Kirschen, Mandeln in Arten und Sorten
Tilia cordata, 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde 'Rancho

15. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gebäudebrüter dürfen zum Schutz der Avifauna nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

Vögel

Für die Verluste von Nistplätzen durch Baumfällungen und Abriss von Gebäuden müssen vor Baubeginn neue Nistkästen für Vögel ausgebracht werden.

Insgesamt sind die folgenden Ausgleichsmaßnahmen für wegfallende Brutplätze geschützter Vogelarten erbringen.

5 x Turmfalkennistkhilfe 2TF und 5x Turmfalkennistkhilfe Nr. 28

10 x Mauersegelerkasten Typ Nr. 17A (3-fach) und 5 x Mauersegelerkasten Nr. 17C (2-fach Quart

10 x Spechthöhle 1SH

15 x Halbhöhle 2H, 15 x Halbhöhle 2HW und 10 x Nischenbrüterhöhle 1N

10x Nistköhle 1B: d = 26mm 18 x Nistköhle 1B: d = 32 mm

30 x Sperlingskoloniehaus 1 SP

Zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden ist spezielles Schutzglas gemäß der Maßnahme V5 (Siehe Umweltbericht) zu verwenden.

Fledermäuse

Vor dem Abriss von Gebäuden oder der Fällung von Bäumen sind diese durch einen Fachgutachter auf Fledermausbesatz zu kontrollieren (Maßnahmen V1, V2, V3, Umweltbericht). Der Abriss von Gebäuden darf erst erfolgen, wenn ein Besatz auf Fledermäuse ausgeschlossen wurde. Falls Fledermausquartiere festgestellt werden, müssen diese im Verhältnis 1:1 ersetzt werden.

Umweltfreundliche Bauüberwachung

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist durch eine umweltfachliche Bauüberwachung zu begleiten, die sich regelmäßig mit der Unteren Naturschutzbehörde abstimmt. Sie begleitet die Umsetzung der Planungsinhalte zu Maßnahmen V1 bis V5 sowie der CEF-Maßnahmen A1 und A2 (siehe Umweltbericht).

16. Nachrichtliche Übernahme

Denkmalschutz

Die Gebäude 3018 und 3619 sind aufgrund ihrer denkmalbegründenden konstruktiven Bauweisen und des teilweise äußeren Erscheinungsbildes mit originalen Fenstern zu erhalten. Nachträgliche Veränderungen müssen herausgenommen werden. Eine objektverträgliche, angepasste großräumige Nutzung ist anzustreben, wobei eine kleinteilige Nutzung als schwierig erachtet wird (Anlage Bau- und Kunstdenkmale Heidelberg- Rohrbach (Regierungspräsidium Karlsruhe) (vgl. Regierungspräsidium Karlsruhe 2012a und Regierungspräsidium Karlsruhe 2012b).

Archäologisches Kulturdenkmal

Durch die Planung können zwei archäologischen Kulturdenkmäler betroffen sein:

- Reste einer Straße aus der Römerzeit (1. bis 3. Jahrhundert n. Chr.) im Bereich der Karlsruher Straße (Nr. 1, ADAB-Id. 102105265).
- Reste einer Siedlung und eines Gräberfeldes aus der Römerzeit (1. bis 3. Jahrhundert n. Chr.) nördlich und im direkten Umfeld der überplanten Fläche. (Nr. 4, ADAB-Id. 103223886)

An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht ein öffentliches Interesse. In oben aufgelisteten Fällen handelt es sich begründeter Vermutung nach um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG BW.

Sollten bei Erdarbeiten am nördlichen oder östlichen Rand der Konversionsfläche bisher unbekannte Kulturdenkmäler oder Teile davon entdeckt werden, ist deren Erhaltung gem. § 20 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen von öffentlichem Interesse

B Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO Baden-Württemberg)

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

1.1 Nichtvollgeschosse (Staffelgeschosse) gemäß §2 Abs. 6 LBO BW, die zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen realisiert werden sollen, sind nur in den Baufeldern WA1, WA2, WA3 und WA 4 auf den südlich und westlich gelegenen Baufenstern sowie im WA5 zulässig.

1.2 Als Dachform ist bei Neubauten ausschließlich das Flachdach zulässig.

1.3 Technische Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zur Außenwand einhalten und sind bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m bezogen auf die Dachfläche zulässig, sofern eine zusammenhängende Ansicht von mindestens 1,5 m Höhe entlang aller Außenwände erstellt wird. Dies gilt nicht für Solaranlagen.

1.4 Baugebietsübe sind in der Materialität und Farbigkeit der Fassaden aufeinander abzustimmen.

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

2 Anforderungen an Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen sind nur