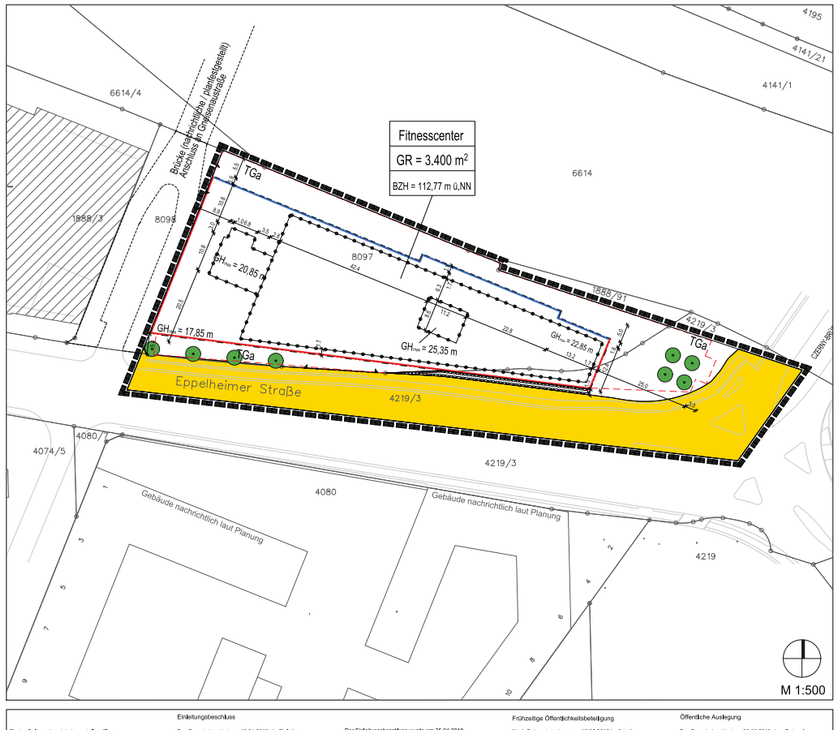
Anlage 11 zur Drucksache 0256/2019/BV
Anlage 02 zur Ersten Ergänzung zur Drucksache 0256/2019/BV
Anlage 1.2 des Durchführungsvertrages

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Bahnstadt Fitnesscenter



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 10 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 256.11.2018 (GBl. S. 448)

Planzeichenerklärung

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

Fitnesscenter — Fitnesscenter vgl. textliche Festsetzungen

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

$GR_{max.}$ — Grundfläche als Höchstmaß (§§ 16 und 17 BauNVO)

$GH_{max.}$ — Gebäudehöhe als Höchstmaß (§16 BauNVO)

BZH — Bezugshöhe in m ü.NN (§ 16 BauNVO)

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

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

6. Sonstige Festsetzungen

Bebauungsgrenze

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

TGa — Flächen für Tiefgaragen

Gefrecht zugunsten der Allgemeinheit

14 — Vermaßung in m

7. Hinweise

Bestehende bauliche Anlagen bun Kataster

Bestehende Flurstücksgrenzen/genze bun Kataster

Brücke (nachrichtch/planfestgestellt)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Im Planungsgebiet ist ein Fitnesscenter mit zugehörigen Nebenanlagen und – Einrichtungen einschließlich zugeordneter Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Zulässig ist auch eine Nutzung für Tagungen, Kongresse oder vergleichbare Veranstaltungen.

1.2 Wohnungen sind unzulässig.

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

2.1 Die maximal zulässige Grundfläche für Gebäude beträgt 3.400 m².

2.2 Die maximal zulässige Grundfläche darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen und Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ=1,0 überschritten werden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen: Die Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalhöhennull festgesetzt. Sie beträgt 112,77 m ü.NN. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika. Bei Flachdachterrassen ist die Oberkante Brüstung maßgebend. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.4 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2 m durch untergeordnete Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für das Gebäude, die über die Gebäudeoberkante hinaus reichen, ist zulässig. Die maschinentechnischen Anlagen sind einzuhausen. Zu den Treibhäusern ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Tiefe der Abstandsflächen** (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2 a BauGB)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.2 Von den festgesetzten Baulinien darf ab einer Höhe von 15,5 m gemessen am der Bezugshöhe gemäß zeichnerischem Teil auf Vorhaben- und Erschließungsflächen zurückgesprochen werden.

3.3 Von den festgesetzten Baulinien entlang der Eppelheimer Straße und der Dw-Vinci-Straße darf im Erdgeschoss gemäß Vorhaben- und Erschließungsplänen um bis zu 6,0 m zurückgesprochen werden. Im 1. Obergeschoss darf gemäß Vorhaben- und Erschließungsplänen auf einer Länge von 11,5 m (Eingangsbereich) um bis zu 2,5 m von der Baulinie zurückgewichen werden.

3.4 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Tiefgaragenzufahrten sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.

3.5 Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer, etc.) dürfen die Baugrenzen und Baulinien überschreiten.

3.6 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,125 der Wandhöhe.

4 **Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 PKW-Stellplätze und PKW-Garagen sind durch eine Tiefgarage in das Gebäude zu integrieren.

4.2 Fahrrad-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

6 **Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Entlang der Eppelheimer Straße sind 7 Bäume der Baumart Platanus acerifolia der Qualität: Hochstamm mit durchgehendem Leitrieb, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen mit Stammumfang von mindestens 20 + 25 cm mit Ersatzverpflichtung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Davon sind 3 Bäume in der Planzeichnung nicht zeichnerisch festgelegt, diese sind in Abstimmung mit der Straßenplanung anzupflanzen. Im Bereich der Tiefgarage sind zeichnerisch weitere 4 großkronige Laubbäume festgesetzt, Diese sind gemäß Pflanzliste (Liste 1 Punkt 6.10) mit Ersatzverpflichtung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur erheblichen Gestaltung ist nur eine der genannten Baumarten zu verwenden. Tiefgaragen sind im Bereich von Bäumen mit einer Bodenaufbaustärkt von mindestens 90 cm inklusive Dränschicht zu versehen. Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m² großer durchwurzelbarer Raum herzustellen. Abweichungen der festgesetzte Baumstandorte bis 5 m sind im Rahmen der Erschließung und Abstimmung von Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstellflächen) möglich.

6.2 Bei Außenwandflächen, die eine Länge von mehr als 3,00 m Länge ohne Fensteröffnungen aufweisen, ist eine Fassadenbegrünung gemäß Pflanzenliste (Liste 2 unter Punkt 6.10) vorzunehmen.

6.3 710 m² der Dachfläche sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Ausführung hat anhand der Arbeitshilfe der Stadt Heidelberg "Heidelberger Dachgärten – Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg" zu erfolgen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Das Substrat darf nicht mehr als 20 Gewichts-% organische Bestandteile und keinen Torf enthalten. Eine Düngung ist nicht gestattet. Bautechnische Normen und Richtlinien sind zu beachten. Für die Ansaat sind 15 Arten aus Liste 3 und 10 Arten aus Liste 4 (Punkt 6.10) auszuwählen. Für eine Ansaat unter Photovoltaik-Modulen sind weitere Auflagen der Arbeitshilfe zu beachten (beispielsweise eine höhere Artenzahl der Ansaatmischung, Unterschiedliche Pflanzenarten (beispielsweise Gehölze oder Gräser) sind regelmäßig durch Ausreißen zu entfernen.

6.4 735 m² der Dachfläche sind intensiv zu begrünen, Es sind gärtnerisch gestaltete Rabatten und Pflanzbeete anzulegen, Ausschließlich heimische Arten (Gräser, Kräuter und Gehölze) sind zu verwenden, Geeignete Arten sind der Artenverwendungsliste (Liste 1 Punkt 6.10) zu entnehmen.

6.5 Dachflächen aus den unbeschränkten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

6.6 Die Glasflächen des geplanten Gebäudes sind als Vogelschutzglas, für Vögel als Hindernis sichtbar oder vergleichbaren Materialien, die Vogelschlag vermeiden, auszuführen.

6.7 Für die Beleuchtung der Gebäude sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchten mit einer nach unten gerichteten Lichtabstrahlung zu verwenden.

6.8 Der vorhandene Eidechsenschutzzaun ist von dem Bewuchs auf der Böschung zu entfernen und wieder aufzustellen, Anschließend sind bis zum Ende der Bauzeit ist der Zaun regelmäßig freizuschneiden.

6.9 Nach Errichtung der Vegetation und der als Sonnplätze geeigneten Strukturen im Planungsgebiet (Bauschutt, Baumstamm, Mulch, Altlagerungen) sowie der Wiederinstandsetzung des Eidechsenschutzzaunes sind die ggf. im Planungsgebiet verbliebenen Eidechsen abzufangen und auf die andere Seite des Schutzzaunes zu verbringen, Dies ist von einer herpetologisch fachkundigen Person durchzuführen, Geeignete Zeiträume sind März/Mai und August-Oktober, Um einen optimalen Zeitpunkt für die Umsiedlung zu nutzen, ist eine frühzeitige Abstimmung mit den weiteren Planungsbeteiligten.

6.10 Pflanzlisten:
Liste 1: Empfohlene Gehölze für Pflanzungen (nach LFU 2002)

Bäume:

Acer campestre	*Fatpulchorn*
Betula pendula	*Hänge-Birke*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Prunus avium	*Vogelkirsche*
Populus tremula	*Zitter-Pappel*
Quercus robur	*Stieleiche*
Tilia cordata	*Winterlinde*

Liste 2: Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung

Actinidia arguta *	Strahlengriffel	(max. 5 m)
Aristolochia durior *	Pfeifenwinde	(2 bis max. 6 m)
Clematis orientalis, C. viticella" u.a.	Waldrebesorthybriden	(2 bis max. 3 m)
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	(2 bis max. 4 m)
Lonicera caprifolium *	Jelängerjelieber	(3 bis max. 5 m)
Lonicera tellmanniana *	Gelbjelängerjelieber	(3 bis max. 5 m)
Menispermum canadense *	Mondsame	(max. 5 m)
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	(max. 8 m)
Rosa div. spec. *	Kletterrosen	(2 bis max. 5 m)
Wisteria sinensis *	Blauregen	(10 bis max. 20 m)

(*Rankgitter notwendig*)

Liste 3: Ansaat Dachbegrünung (Substrathöhe bis 10 cm)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe in cm (durchschnitt)	Aussaat	Wuchsform
Allium schoenoprasum s.l. *Schnittlauch*	Schnittlauch	30-50 cm (40)	Samen	heimjährig
Anthoxanthum odoratum	Ruchgras	30-50 cm (35)	Samen	heimjährig
Xanthium sertivo- anonum	Kerbliusen=Nelke	15-45 cm (30)	Samen	heimjährig
Allio- a pilosa	Schafschwingel	15-30 cm (20)	Samen	heimjährig
Arenosum petiolata	Kleines Habichtskraut	5-20 cm (17)	Samen	heimjährig
Bromus erectus	Aufrechte Trespe	30-50 cm (40)	Samen	heimjährig, zweijährig
Origanum vulgare	Oregano	15-50 cm (30)	Samen	heimjährig
Papaver dubium	Saatmohn	30-50 cm (45)	Samen	einjährig
Papaver rhoeas	Klatschmohn	30-50 cm (45)	Samen	einjährig
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer	5-15 cm (10)	Samen oder Jungpflanze	heimjährig
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer	5-20 cm (14)	Samen oder Jungpflanze	heimjährig
Sedum rupestre	Tripmadam	10-35 cm (22)	Samen oder Jungpflanze	heimjährig
Sedum rupestre (3 spielarten)	Felsen=Fetthenne	10-35 cm (22)	Samen oder Jungpflanze	heimjährig
Sempervivum tectm um	Echte Hauswurz	5-30 cm (32)	Samen	heimjährig
Silene vulgaris	Aufgeblasenes Leimkraut	5-50 cm (32)	Samen	heimjährig
Thymus pulegioides	Feld=Thymian	5-40 cm (22)	Samen	heimjährig
Viola arvensis	Kronen=Veil	5-20 cm (20)	Samen	einjährig

Liste 4: Ansaat Dachbegrünung (Substrathöhe über 10 cm)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe in cm (durchschnitt)	Aussaat	Wuchsform
Centaurea jacaea	Gewöhnliche Acker	15-70 cm (50)	Samen	heimjährig
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume	15-70 cm (50)	Samen	heimjährig
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume	15-70 cm (50)	Samen	heimjährig
Chrysanthum vulgare	Rainfarntop	30-50 cm (45)	Samen	heimjährig
Cynoglossa montana	Berg=Zimbelkraut	15-35 cm (22)	Samen	heimjährig
Dianthus deltoides	Heidenelke	15-40 cm (27)	Samen	heimjährig
Festuca rubra	Rot-Schwingel	15-90 cm (52)	Samen	heimjährig
Fragaria vesca	Wald-Erdbeere	5-20 cm (12)	Samen	heimjährig
Galium verum	Echtes Labkraut	30-50 cm (43)	Samen	heimjährig
Heracleum aureolcum	Wiesen=Bärenklau	50-150 cm (35)	Samen	heimjährig
Hi r a cium murorum	Gelbl=Habichtskraut	15-40 cm (45)	Samen	heimjährig
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut	15 - 90 cm (45)	Samen	heimjährig
Knautia arv a nsis	Acker=Witwenblume	15-90 cm (55)	Samen	heimjährig
Leucanthemum vulgare	Wiesen=Margerite	15-70 cm (45)	Samen	heimjährig
Linaria vulgaris	Gemeines Leinkraut	15-70 cm (47)	Samen	heimjährig
Lotus corniculatus	Gemeiner Hornklee	15-40 cm (27)	Samen	heimjährig
Muscari neglectum	Traubenhyazinthe	5-30 cm (22)	Samen	heimjährig
Ornithogalum umbellatum	Dolden=Milchstern	5-30 cm (22)	Samen	heimjährig
Origanum vulgare	Echter Dost	15-60 cm (45)	Samen	heimjährig
Plantago media	Mittlerer Wegerich	5-30 cm (22)	Samen	heimjährig
Tolpis umbellata	Wiesen=Bocksbarte	5-100 cm (55)	Samen	heimjährig
Prunella grandiflora	Große Braunelle	5-30 cm (20)	Samen	heimjährig
Prunella vulgaris	Gemeine Braunelle	5-30 cm (17)	Samen	heimjährig
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer	15-30 cm (20)	Samen	heimjährig
Salvia pratensis	Wiesen Salbei	15-50 cm (42)	Samen	heimjährig
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf	15-40 cm (27)	Samen	heimjährig
Saponaria officinalis	Echtes Seifenkraut	30-90 cm (60)	Samen	heimjährig
Sedum telephium	Purpur=Fetthenne	30-50 cm (55)	Samen oder Jungpflanze	heimjährig
Teucrium scorodonia	Salbei=Gamander	15-50 cm (40)	Samen	heimjährig

Zur Sicherung der lokal angepassten Tier- und Pflanzenwelt ist von der gezielten Ansaat weißer, gefärbter oder geschützter Arten abzusehen, wie beispielsweise Ausdauernder Lein (*Linum perenne*), Berg-Sandglöckchen (*Jasione montana*), Silbergras (*Corynephorus canescens*) und Glanz-Lieschgras (*Phleum phleoides*) sowie Zuchtformen beispielsweise von Gewöhnlichem Thymian (*Thymus pulegioides*).

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 Werbeanlagen

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

C Hinweise

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

Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept sieht für die Baufläche einen Abflussbeiwert von maximal 0,5 vor, Demnach dürfen rechnerisch maximal 50 % des städtischen Niederschlagsintervalls mit einer statistischen Wiederkehrhäufigkeit von seltener als 1 mal in 5 Jahren in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.
Die Versickerung bzw, Entwässerung von Niederschlagswasser muss unter Beachtung der einschlägigen Technischen Regel sowie der gesetzlichen Vorgaben (WHG, BBodSchG, WSG-Verordnung) umgesetzt werden, Anhand des DWA Merkblattes 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" (korrigierte Fassung, 2012) sind u.a. Verschmutzung und Menge des Regenwassers je nach Nutzung und Bebauung der Herkunftsfläche sowie die Schutzbedürftigkeit des Grundwassers zu strukturieren und zu analysieren, Daraus ist die gegebenenfalls erforderliche Regenwasserbehandlung vor einer Versickerung abzuleiten und festzustellen, ob und wie eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, Dabei ist auch das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" (korrigierte Fassung 2005) zu beachten.

Abwasser
Generell sind an der der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg, insbesondere die Grenzwerte nach § 5 Abs,2 einzuhalten, Die Probeschächte sind so zu planen dass sie jederzeit zugänglich sind.
Sollte dem Fitnesscenter ein Gastronomiebetrieb angeschlossen werden ist folgendes zu berücksichtigen: Auf Grundstücken, auf denen Fette, etc. in das Abwasserspeicher können, sind Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe einzubauen, Dies betrifft insbesondere Betriebe, wie z,B, Küchen, Gaststätten, Kantinen, Metzgereien, chemischen Reinigen, Messen, Verkaufsküchen, etc., zu berücksichtigen (Auszug aus der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg).
Für den Betrieb von Schwimmbäder, Die Einleitung von Wasser, das zeitweilig in größeren Mengen anfällt (z,B, Kühlwasser, Wasser aus Schwimmbädern), bedarf einer vorherigen Genehmigung der Stadt,

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

Denkmalschutz:
In unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabens sind einige archäologische Denkmäler oder Fundstellen bekannt, Darunter Siedlungsspuren aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit (so auch am Ostrand/Mitte der Eisenzeit an der Eppelheimer Straße), Besonders in den bislang nicht bebauten Flächen über das Plangebiet hinaus, sowie in der sehr wahrscheinlich, dass Bodeneingriffe dieses archäologische Denkmal zerstören,
Daher dürfen alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen nur unter Kontrolle einer Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden, Das Kurpfälzische Museum Heidelberg ist darüber mindestens 10 Werktage (eine schriftlich vom Beginn des Erdaushubs zu unterrichten, Sollten dabei archäologische Funde zutage kommen, muss im Baustabuf Zeit für deren sachgerechte Bergung eingeplant werden, Dies kann gegebenenfalls zu Verzögerungen im Bauablauf führen,
Im Planungsgebiet sind bislang keine archäologischen Denkmäler bekannt, Bei den vorgesehenen Erdarbeiten können jedoch bisher unbekannte Kulturdenkmäler oder Teile davon entdeckt werden, an denen Erhaltung gem, § 20 Abs, 1 Denkmalschutzgesetz aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, Ein derartiger Fund ist unverzüglich dem Kurpfälzischen Museum Heidelberg (06221-58 34160) anzuzeigen und bis zu vier Werktagen in unveränderten Zustand zu belassen, Zuwiderhandlungen stellen gem, § 27, Abs, 1 und 2 einen Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz dar, der mit einer Geldbuße bis zu 250,000 –€, in besonders schweren Fällen bis 500,000 –€ geahndet werden kann,

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

Altlasten

Im Bereich der Fläche sind Bodenbelastungen vorhanden (vergl, den Bericht von Smolczyk und Partner GmbH, Stuttgart vom 02,06,2006), Diese Bodenbelastungen lassen zum Teil nur eine eingeschränkte Wiederverwertung des bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubs zu, Das Grundstück wird unter der Rubrik "Entsorgungsrelevant" im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt, Im Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen erteilt,

Energie

Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereiches der Energiekonzeption Bahnstadt (Beschluss des Gemeinderates vom 03,04,2008), die unter anderem eine Bebauung im Passivhaus-Standard vorsieht, sowie das Geltungsbereich der Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg in der Fassung vom 15,12,2008, die insbesondere einen Anschluss- und Benutzungszwang festlegt, Ergänzend dazu sieht Investoren und Planern ein Stromsparkonzept zur Verfügung, um ihre Einhaltung in der Planungsphase effizient nach dem aktuellen Stand der Technik zu optimieren,

Schallschutz

Für Außenbauteile und Außenhautstrukturne sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten, Die Schutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmgutachten nach Tabelle 7 der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgelegten Lärmpegelbereichen, In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind fremdbelüftungen mit nur geringem Eigengeräusch vorzusehen,
Sollen für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z,B, zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden,
Es ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegelbegriffe nach DIN 4109 im Tageszeitraum zwischen 68 dB(A) für die westlichen Gebäudefronten und 75 dB(A) für die östlichen Gebäudefronten entsprechend dem Lärmpegelbereichen IV bzw, V, Der maßgebliche Außenlärmpegel für den Nachtzeitraum beträgt 70 dB(A) für westliche Gebäudefronten und bis zu 77 dB(A) in östlichen Bereich des Bauvorhabens entsprechend den Lärmpegelbereichen IV bis VI, Die Anlagen 5 der schalltechnischen Untersuchung zeigen die übernommenen Lärmpegelbereiche für das Plangebiet entsprechend den Berechnungen des Büros Kohnen mit Datum vom 16,04,2019,

Leitungen

Elektrizität

Die Stromversorgung des Baufelds C1 erfolgt zukünftig über eine 20-kV-Kundenstation von der Eppelheimer Straße, Im südlichen Bereich des Baufelds C1 befinden sich 110kV / 20kV / 10 kV-Kabel der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Diese sind zu schützen und dürfen nicht überbaut, versiegelten oder bepflanzt werden, Beschädigungen sind unverzüglich an die Verkundenstelle der Stadtwerke Heidelberg zu melden,
Der genaue Stationsstandort sowie die Stromversorgungstrassen in Baufeld müssen mit dem Investor abgestimmt werden, Es wird um frühzeitige Koordination und Beteiligung bei Netzvorhaben der Stadtwerke Heidelberg gebeten,
Die Leitungsschutzanweisung der Stadtwerke Heidelberg (https://www,swhd,de/de/SWH/Netze/Services/Netzauskunft) und die darin formulierten Schutzbestimmungen sind einzuhalten, Dies gilt insbesondere für die geplanten Baumpflanzungen, welche gemäß Leitungsschutzanweisung einen Achten Abstand von 2,50 m zu unseren Versorgungstrassen einhalten müssen,
Um Beschädigung der vorhandenen Stromversorgungskabelanlagen wird gebeten, im Eingangsbereich wird die Bekuchungsgrube im Lichtmaßen im Zuge der Neugestaltung der Eppelheimer Straße überplant, Hierbei wird das geplante Gebäude, sowie deren Zugänge/Zufahrten beachtet,

Gas- und Wasserversorgung, Fernwärme

Ein Anschluss an das Gasnetz ist nicht vorgesehen, Der Wasser- und Fernwärmeanschluss soll vorzugsweise an der südwestlichen Ecke des Gebäudes hergestellt werden, Es wird um frühzeitige Abstimmung und Beantragung bei dem Netzvertrieb der Stadtwerke Heidelberg zur passenden Dimensionierung des Anschlusses gebeten,
Schaden und Folgeschäden gehen zu Lasten des Verursachers,
Es wird darauf hingewiesen, dass für die Richtigkeit der eingereichten Planunterlagen und Zeichnungen und deren Übereinstimmung mit der Planauskunft der Bauherrschaft bzw, der beauftragten Firma keine Gewähr übernommen wird, Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beachten,

Telekommunikationsanlagen

Im Plangebiet befinden sich zurzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom,
Im Fall einer Anbindung des neuen Gebäudes an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom ist eine rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der Bauherren=in/des der Telekom (Tel, 0800 330 1903) erforderlich, damit die Telekom rechtzeitig vor der Ausschreibung der Planung und des Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen kann,
Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten,

Gibsenärgen

Eisenbahn-Bundesamt
Es ist darauf hinzuweisen, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen, Aus diesem Grund sind Anlagen, die aufgrund des Fachplanungsvorbehalts aus § 18 AEG i,V,m, § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen sind, nicht als solche mit gemäß § 23 AEG von Bahnstrebsvorschriften freigestellt worden sind,
Weiterhin dürfen keine Behinderungen geändert werden, Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z,B, die Verlegung eines Oberleitungsmastens) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig,

Deutsche Bahn
Entlang der Grenze zu den Bahnanlagen ist das Grundstück mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen, Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der Deutschen Bahn AG entstehen, Eine Blendwirkung der Werbeanlagen / durch die Fassadengestaltung in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen, Die Bauherrschaft hat sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe (z,B, Öl) in die Umwelt gelangen und eine Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige nachteiligen Veränderungen ausgeschlossen werden können,

Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept sieht für die Baufläche einen Abflussbeiwert von maximal 0,5 vor, Demnach dürfen rechnerisch maximal 50 % des städtischen Niederschlagsintervalls mit einer statistischen Wiederkehrhäufigkeit von seltener als 1 mal in 5 Jahren in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden,
Die Versickerung bzw, Entwässerung von Niederschlagswasser muss unter Beachtung der einschlägigen Technischen Regel sowie der gesetzlichen Vorgaben (WHG, BBodSchG, WSG-Verordnung) umgesetzt werden, Anhand des DWA Merkblattes 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" (korrigierte Fassung, 2012) sind u,a, Verschmutzung und Menge des Regenwassers je nach Nutzung und Bebauung der Herkunftsfläche sowie die Schutzbedürftigkeit des Grundwassers zu strukturieren und zu analysieren, Daraus ist die gegebenenfalls erforderliche Regenwasserbehandlung vor einer Versickerung abzuleiten und festzustellen, ob und wie eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, Dabei ist auch das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" (korrigierte Fassung 2005) zu beachten,

Abwasser
Generell sind an der der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg, insbesondere die Grenzwerte nach § 5 Abs,2 einzuhalten, Die Probeschächte sind so zu planen dass sie jederzeit zugänglich sind,
Sollte dem Fitnesscenter ein Gastronomiebetrieb angeschlossen werden ist folgendes zu berücksichtigen: Auf Grundstücken, auf denen Fette, etc, in das Abwasserspeicher können, sind Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoff