

2. Bauabschnitt, Westlich des Gadamerplatzes

D Textliche Festsetzungen (§§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO) In Ergänzung der Pläneinschriebe und Planzeichen wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen und sonstige Planinhalte des Bebauungsplans

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 6 BauNVO)

Algemeines Wohngebiete (WA)

In den mit „TF 1“, „TF 2“, „TF 3“ und „TF 6“ festgesetzten Teilflächen:

- Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Ausnahmeweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig gemäß § 1 Abs. 6 sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

In den mit „TF 3a“ festgesetzten Teilflächen:

- Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 1 Abs. 7 BauNVO:
- Wohnungen in Geschossen oberhalb des ersten Geschosses (Erdgeschosses),
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Ausnahmeweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO § 1 Abs. 7 BauNVO zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Mischgebiete (MI)

- Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 und § 1 Abs. 7 BauNVO:
- Wohnungen oberhalb des ersten Obergeschosses,
- Geschäfte und Bürobetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Ausnahmeweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 7 BauNVO zugelassen werden:
- Wohnungen im ersten Obergeschoss.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungststätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr.6 und § 6 Abs. 3 BauNVO,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Sonstige Gewerbebetriebe, wenn deren Angebot auf spezielle Anlässe beschränkt ist, hierzu zählen insbesondere Strip-tease lokale, Table-Dance-Bars, Anmietenlokale, Kinos und Vorführkinos und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts,
- Exeptive und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

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

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird gemäß Planantrag festgesetzt. Eine Überschreitung der gemäß Planantrag festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefergaragen wird ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen. Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planantrag festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird für die in der Planzeichnung festgesetzten Bauweisen mittels textlicher Festsetzungen differenziert geregelt. Hierbei wird als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Wandhöhe in Meter über Normalnull (ü.N.N.) herangezogen. Die Oberkante der Wandhöhe ist der obere Abschluss der fertiggestellten Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Attika.

- TF 1 Südwest-orientierte Fassaden: Oberkante Wandhöhe: 123,00 m – 124,50 m ü.N.N.

- TF 2 Nordost-orientierte Fassaden: Oberkante Wandhöhe: 126,00 m – 128,00 m ü.N.N.

- TF 3 Oberkante Wandhöhe: 126,00 m – 128,00 m ü.N.N.

- TF 4 Oberkante Wandhöhe: 129,00 m – 131,50 m ü.N.N.

- TF 5 Oberkante Wandhöhe: 129,00 m – 131,50 m ü.N.N.

- TF 6 Oberkante Wandhöhe: 138,00 m – 140,50 m ü.N.N.

Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Kennzeichnungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden innerhalb der im Bebauungsplan mit SM 2 oder SM 3 festgesetzten Flächen vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise vom November 1989 (Beuth-Verlag) reduziert werden.

Algemeines Wohngebiete (WA)

Ausschließlich in den mit „TF 1“ gekennzeichneten Bauformen sind oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses Dachaufbauten und Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, bis zu 60% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig, wenn diese um mindestens 4,00 m von der südwestlichen Baugrenze zurückspringen.

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

Terrassen sind über die gesamte Grundstückbreite bis zu einer Tiefe von maximal 4,00 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Überschreitung von Baugrenzen durch Balkone kann bis zu einer Tiefe von 2,50 m zugelassen werden.

Eine Überschreitung der südwestlichen Baugrenze der mit „TF 1“ festgesetzten Bauformen durch Vortreten von Gebäuden, auch in geringfügigem Ausmaß, ist nicht zugelassen. Dies gilt auch für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Eine Überschreitung durch Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 4,00 m zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Gemäß Planantrag werden die offene und die geschlossene Bauweise festgesetzt. In den mit „a“ gekennzeichneten Teilbaugebieten sind im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Grenzbebauungen und Untersicherungen der Abstandflächen zulässig. Darüber hinaus dürfen die Gebäude in der abweichenden Bauweise länger als 50 m dauern.

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

Terrassen sind über die gesamte Grundstückbreite bis zu einer Tiefe von maximal 4,00 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Überschreitung von Baugrenzen durch Balkone kann bis zu einer Tiefe von 2,50 m zugelassen werden.

Eine Überschreitung der südwestlichen Baugrenze der mit „TF 1“ festgesetzten Bauformen durch Vortreten von Gebäuden, auch in geringfügigem Ausmaß, ist nicht zugelassen. Dies gilt auch für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Eine Überschreitung durch Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 4,00 m zulässig.

4. Flächen für Stellplätze, Zuwegung und Andienung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 + 6 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.

Tiegaragen sind auch auf nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig. Ein- und Ausfahrten der Tiegaragen sind nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig.

Tiegaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,80 m zu überdecken, zu begrünen bzw. im Bereich von Wegen und Plätzen mit versickerungsfähigen Oberbelägen zu versehen.

5. Versorgungsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der mit entsprechendem Planzeichen festgesetzten Fläche ist eine Transformatorstation zulässig. Diese ist unterirdisch anzulegen oder baulich in das Erdgeschoss des Gebäudes zu integrieren.

6. Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 + 20 BauGB)

Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss ist auf den Grundstücken zurückzuführen und über die bewohnte Bodenzone zu versickern. Dies kann durch den Einsatz von Dachbegrünungen, teilweise in Verbindung mit Versickerungsanlagen, erfolgen.

Kann der Niederschlagswasserabfluss nicht reiblos auf den Grundstücken zurückgehalten und versickert werden, ist der restliche Niederschlagswasserabfluss in die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser einzuleiten. Bei Grundstücken, die nicht direkt an die Retentions- und Versickerungsanlagen im Langen Anger angrenzen oder keine Verbindung zu diesen haben, kann der restliche Niederschlagswasserabfluss in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Dachflächen sind zu mindestens 85 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestbodenstärke beträgt 10 cm.

Von der begrüneten Dachfläche dürfen maximal 25 % der begrüneten Fläche zugleich durch Anlagen für die solare Stromerzeugung überdeckt werden.

Zur Dachbegrünung sind aus der Liste 1 in der Anlage 15 Arten, aus der Liste 2 weitere 10 Arten zur Ausbringung auszuwählen. Soweit die Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen zur Ausführung kommt sind aus Liste 1 15 Arten auszuwählen und auszubringen. Aus Liste 2 müssen 20 Arten ausgewählt werden.

Die Maßnahmen zur Biotopentwicklung auf der Böschung zum Pfaffengrunder Feld (Fläche E2) umfassen folgendes:

- Rodung der Gestrüppe
- Abtrag des mit Nährstoffen angereicherten Oberbodens
- Auftrag von Schotter
- In Teilbereichen Überschildung des Schotters mit Feingrus und Sand
- Anbringen von Gabionen
- Bau von Trockenmauer-Abschnitten
- Dauerhaftes Freihalten der Böschung einschließlich der Gabionen und der Trockenmauern
- Belassen einzelner Baumgruppen

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

Die in der Planzeichnung in den Mischgebieten festgesetzten Flächen „GFL1“ sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern (Allgemeinheit) sowie zugunsten von Abfallsammlerfahrzeugen, Einsatz- und Rettungsfahrzeugen sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

Die in der Planzeichnung in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Flächen „GFL2“ sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern (Allgemeinheit) sowie zugunsten von Rettungsfahrzeugen sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

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

SM 1: Orientierung der Außenwohnbereiche bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen

Bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen sind in den Teilflächen TF 3 der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.2, WA 1.3 und WA 2 in Richtung der Straße „Langer Anger“ und in den Teilflächen TF 3 des Mischgebiets MI entlang der Straße „Grüne Meile“ in Richtung der Straße „Grüne Meile“, keine am Tag schutzbedürftigen Außenbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkone und Wohnflächen, zulässig.

SM 2 und SM 3: Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume passiver Schallschutz

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit SM 2 und SM 3 bezeichneten Fläche, sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden, die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle in den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise vom November 1989 (Beuth-Verlag) auszubilden. Die erforderlichen Schallschutzniveaus sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungs- oder Kennzeichnungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Table with 5 columns: Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen SM, Lärmpegelbereich nach DIN 4109, Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A), Erforderliches Gesamtschallschutzniveau in dB, Erforderliches Gesamtschallschutzniveau in dB (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume, nachts, etc.)

SM 2 III 60,0 bis <= 65,0 35 30

SM 3 IV 65,0 bis <= 70,0 40 35

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Kennzeichnungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden innerhalb der im Bebauungsplan mit SM 2 oder SM 3 festgesetzten Flächen vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise vom November 1989 (Beuth-Verlag) reduziert werden.

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

Gemäß Planzeichnung und entsprechend der im Folgenden genannten Arten sind Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Für die staßenbegleitenden Bäume wird folgende Qualität festgesetzt: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpfanzt, mit Drahtballerung, 18 - 20 cm Stammumfang.

Auf den Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind insgesamt mindestens 42 Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern (Qualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpfanzt, mit Drahtballerung, 18 – 20 cm Stammumfang).

Um eine gesunde Entwicklung der Bäume sicherzustellen, ist je Baumstandort ein mindestens 16 m² großer durchwurzelbarer Raum herzustellen.

Im Zusammenhang mit den zum Teil erweiterten Standortbedingungen und den erhöhten Anforderungen stehen für die nachfolgend genannten Straßen u.a. folgende Baumarten zur Wahl:

- Am Langen Anger, Grüne Meile, Da-Vinci-Straße und Galleistraße: Acer platanoides, Corylus colurna, Platanus acerifolia, Quercus coccinea, Q. frainetto, Q. palustris, Q. petraea, Q. robur, Fastigiate, Tilia tomentosa Brabant, Ulmus hybrid, Dodonaea, Ulmus hybrid, Lobe, Quercus frainetto, edl. Fraxinus Raywood, Ginkgo biloba, Pinus strobus (männl.), Tilia cordata "Grenspre" u.ä.

- Kumantostraße, Simeropoststraße, Bautzenstraße: Corylus colurna, Tilia cordata, Grenspire, Acer campestre, Aesculus carnea, Bristis, Albizia julibrissin, Alnus spaezthi, Fraxinus angustifolia Raywood, Liquidambar styraciflua, Magnolia kobus, Ostrya carpinifolia, Prunus avium, Pinea, Acer campestre E.Engl., Acer monspeliense, Malus spec., Morus alba, Morus nigra, Cupinus betulus Fastigiate, Ginkgo biloba Pinocetum Sentry (männl. Selektion) u.ä.

- Grünflächen Am Langen Anger: Acer platanoides, Paulownia, Quercus coccinea, Quercus palustris, Quercus robur, Tilia platyphyllos, Alnus cordata, Alnus spaezthi, Catalpa bignonioides, Celtis australis, Fraxinus ornus, Malus spec., Prunus Avicola, Prunus sargentii, Prunus yedonensis, Populus simoni, Quercus robur Fastigiate u.ä.

- Versickerungsflächen, wechsellöckere Bereich: Fraxinus excelsior, Poulus temula, Quercus palustris, Salix alba Liempe, Alnus cordata, Alnus spaezthi, Fraxinus Raywood, Liquidambar styraciflua, Magnolia kobus, Prunus serotina, Quercus robur, Fastigiate u.ä.

11. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Das in der Planzeichnung mit „D“ gekennzeichnete Stellwerk 5 steht als Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalchutzgesetz Baden-Württemberg vom 25.05.1971 unter Denkmalschutz.

Beertrachtungen des Erscheinungsbildes, Zerstörungen oder Entfernungen aus der Umgebung des Kulturdenkmals bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

12. Hinweise

Sämtliche Ver- und Entsorgungleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Kostentragung für Änderungen / Sicherungen an Versorgungsanlagen und -leitungen, die durch die Bauleitplanung bedingt sind, wird nach bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen geregelt. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten, und eine Koordination der Arbeiten zu gewährleisten.

Der oberflächennahe Baugrund der Bahnstadt kann lokal setzungsempfindlich und von geringer Tragfähigkeit sein.

Der Geh- und Radweg der Promenade ist so auszubilden, dass er als Feuerwehrzufahrt und -aufstellfläche genutzt werden kann.

Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereiches der Energiekonzeption Bahnstadt (Beschluss des Gemeinderates vom 03.04.2005), die unter anderem eine Bebauung im Passivhaus-Standard vorsieht, sowie des Geltungsbereiches der Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg in der Fassung vom 18.12.2008, die insbesondere den Anschluss- und Benutzungszeitpunkt festlegt.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept sieht für die Baufelder einen Abflusswert von max. 0,5 l/s pro Deckm² dürfen rechtlich maximal 50 % des stärksten Niederschlagsintervalls mit einer statischen Wiederkehrhäufigkeit von seltener als einmal in 5 Jahren in die festgesetzten Versickerungsflächen abgeleitet werden.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In ca. 250 m Entfernung wird eine Biogasanlage betrieben. Durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe, die Bewirtschaftung der Flächen und die Biogasanlage können im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten.

Im Rahmen von Erdarbeiten können jederzeit Bodenkontaminanten zutage treten. Diese sind gem. § 20 SGB 40 dem Landesamt für Denkmalpflege oder der anderen Denkmalbehörde umgehend anzuzeigen und daraufhin bis zu vier Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Anforderungen an Werbeanlagen und an die Gestaltung der ungebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 1-3 LBO Baden-Württemberg)

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

Als Dachform ist ausschließlich das Flachdach zulässig.

Oberhalb des obersten Vollgeschosses ist die Errichtung von Staffelgeschossen nur bei den mit „TF 1“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den mit TF1 festgesetzten Flächen ist oberhalb des dritten Vollgeschosses ein Geschoss mit einer Grundfläche von maximal 60 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig, wenn es von der südwestlichen Baugrenze um mindestens 4,00 m zurückspringt.

Technische Dachaufbauten müssen sich aus der Gebäudekubatur entwickeln und sind gestalterisch zu integrieren.

Soweit die Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen zur Ausführung kommt, sind die Photovoltaikanlagen nur in aufsteigender Form mit einem Abstand von mindestens 0,35 m von der Substratschicht des Gründachs zulässig. Die Maximalhöhe der Photovoltaikanlage (inkl. Konstruktionshöhe) beträgt ein Drittel des Abstands zur nächstgelegenen raumwirksamen Außenwand.

Hauptgebäude sind in der Materialität und Farbpalette der Fassaden aufeinander abzustimmen.

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

Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig. Als Ort der Leistung gilt der Gebäudeteil, in dem die beworbene Leistung angeboten wird. Freistehend Werbeanlagen in Form von Fahnen, Stelen, Hinweiswandschildern oder Schaukästen sind unzulässig.

Werbeanlagen sind gestalterisch und strukturell in die Fassaden zu integrieren.

In Allgemeinen Wohngebieten, Werbeanlagen sind nur in Form von Fach auf der Fassade aufgebracht, nicht selbstleuchtenden Tafeln zulässig. Sie dürfen nur an Hauseingängen und nur im Erdgeschoss angebracht werden. Je Betrieb oder sonstiger Arbeitsstätte ist max. eine Werbetafel in einer Größe von max. 0,5 m² zulässig.

In den Mischgebieten, Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind Werbeanlagen unzulässig. An einer Gebäudefassade ist je Gewerbetreibender und sonstiger Arbeitsstätte nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt als Einheit gestaltet ist.

Die Anlagen sind fach auf die Fassade aufzubringen. Werbeausleger sind nicht zulässig. Schaukastenbeleuchtungen oder -bemaalungen sind nur bis zu einem Maß von max. 20% der Fensterfläche zulässig.

Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

3. Anforderungen an die Gestaltung der ungebauten Flächen und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Aussenbehälter (§ 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 Tiefergaragen unterbauten Flächen.

Die Einfeldigung von den Verkehrsfahrlinien zugewandten Vorgärten ist nicht zulässig.

Standplätze für Müllbehälter in den WA- und MI-Gebieten sind entweder baulich in die Gebäude zu integrieren oder im Freien der Sicht zu entziehen und als Gemeinschaftsanlagen einzuhäusen und/oder einzuräumen.

4. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO Baden-Württemberg)

Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen sind ausschließlich auf Gebäudedächern zulässig.

Die Errichtung von Mobilfunk-Basisstationen und -antennenanlagen ist in den Allgemeinen Wohngebieten unzulässig.

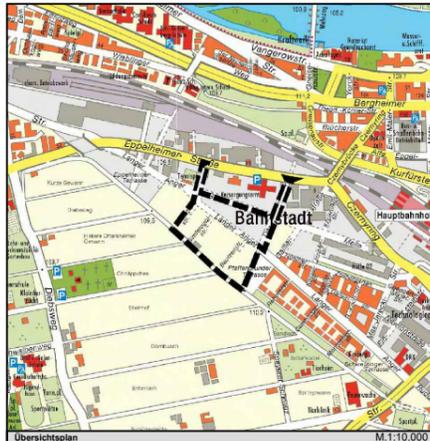
Anlage: Artenlisten für die extensive Dachbegrünung (Quelle: „Heidelberger Dachgartener“ – Handlungseleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg)

Liste 1 Arten für Substratböden kleiner als 10 cm, die Liste enthält 17 Arten.

Table with 5 columns: Wissenschaftlicher Name, Deutscher Name, Höhe in cm (üB), Aussaat, Wuchsform. Includes species like Allium schoenoprasum, Anthriscus odoratum, Dianthus barbatus, Hieracium pilosella, Medicago lupulina, Oenothera lutea, Papaver dubium, Papaver rhoeas, Sedum acre, Sedum album, Sedum reflexum, Sedum rupestre, Silene vulgaris, Sempervivum tectorum, Thymus praecox, Tribulus terrestris.

Liste 2 Arten für Substratböden über 10 cm, die Liste enthält 29 Arten.

Table with 5 columns: Wissenschaftlicher Name, Deutscher Name, Höhe in cm (üB), Aussaat, Wuchsform. Includes species like Campanula rapunculoides, Clematis flammula, Cymodocea muralis, Dianthus barbatus, Festuca rubra, Fragaria vesca, Galium verum, Hieracium aurantiacum, Hieracium murorum, Hypericum perforatum, Knautia arvensis, Leucantherum vulgare, Linaria vulgaris, Lotus corniculatus, Muzcarri neglectus, Onobrychis villosa, Plantago lanceolata, Plantago media, Poa pratensis, Prunella grandiflora, Prunella vulgaris, Rumex acetosella, Salvia pratensis, Sanguisorba minor, Sparanisa officinalis, Sedum telephium, Teucrium scordonia.



Übersichtsplan M.1:10.000

B E B A U U N G S P L A N UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Nr. B-Plan: 61.32.15.06.00

Bahnstadt 2. Bauabschnitt - Westlich des Gadamerplatzes

Entwurf: Plan vom 19. Oktober 2020

Table with 3 columns: Erster Bürgermeister, Oberbürgermeister, Stadtplanungsamt

Präambel

Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587, 597) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2019 (GBl. S. 352, Nr. 5, 416), zuletzt 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 (GmO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, Nr. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587, 591)

Planungszustandsgesetz (PlanZG) in der Fassung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)

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), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Baden-Württemberg vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (GBl. 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 vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmitteleinsatzdienstes (VwV-Kampfmitteleinsatzdienst) vom 21.12.2006 (GBl. S. 16), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmitteleinsatzdienstes vom 31.08.2019 (GBl. S. 342)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 90, 104)

Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.11.2018 (GBl. S. 446)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,6** Grundflächenzahl
 - V** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - V** Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 - LHmax=6,50 m** Lichte Höhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - o** Offene Bauweise
 - g** Geschlossene Bauweise
 - a** Abweichende Bauweise
 - Baufinie**
 - Baugrenze**
 - Durchgang / Durchfahrt** L/H
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie**
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
 - Rad- und Gehweg**
 - Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentwertung und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 i. V. m. Nr. 14 BauGB)
 - Verorgungsanlagen, Trafostation (unterirdisch oder baulich in Gebäude integriert)**
 - Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser,**
 - Versickerung**

- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen**
 - Parkanlage**
 - Spielfeld**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für die Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - anzupflanzender Baum**
- Sonstige Planzeichen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Begünstigte: Gehrecht für die Allgemeinheit, Fahrrecht für Radfahrer, Müllfahrzeuge, Einsatz- und Rettungsfahrzeuge, Leitungsrecht für die Träger der Ver- und Entsorgung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Begünstigte: Gehrecht für die Allgemeinheit, Fahrrecht für Radfahrer und Rettungsfahrzeuge, Leitungsrecht für die Träger der Ver- und Entsorgung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
 - SM** Schallschutzmaßnahmen siehe textliche Festsetzungen
 - Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) -Stützmauer-
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Bauflurstücks (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

B. Nachrichtliche Übernahmen

- D** Einzelanlagen (Kulturdenkmale) die Denkmalschutz unterliegen

C. Hinweise

- Nutzungsschablone**
- Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ) bzw. (Zahl der Vollgeschosse)
- TF 3** Kennzeichnung von Bereichen mit textlichen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung

<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand vom ____, 2020).</p> <p>Der Gemeinderat hat am 10.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.11.2011 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.</p>	<p>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>Nach Bekanntmachung am 28.03.2012 im "stadtblatt" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.04.2012 bis 11.05.2012 durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am 24.04.2012 statt.</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Gemeinderat hat am 25.07.2012 dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 06.06.2012, zugestimmt und die bereits vorliegenden Stellungnahmen und Gutachten haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.08.2012 im "stadtblatt" in der Zeit vom 09.08.2012 bis 21.09.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Gemeinderat hat am ____, 2020 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung gemäß §§ 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen.</p>	<p>Anzeige / Genehmigung</p> <p>Ausgefertigt: Heidelberg, den ____, 2021</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden können, wurden am ____, 2021 im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am ____, 2021 in Kraft getreten.</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs</p> <p>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 / -entgegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.</p> <p>Stadtplanungsamt</p>
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister