

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Anlage 02 zur Drucksache 0257/2021/BV Weststadt An der Montpellierbrücke



Einleitungsbeschluss Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom ____202.) Der Gemeinderat hat am 23.07.2020 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde am 19.08.2020 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Nach Bekanntmachung am 11.02.2020 im "stadtblatt" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.02.2021 bis 12.03.2021 durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am 11.02.2021 statt.		Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Gemeinderat hat am ____202. dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift / -en sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom ____202., zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.		Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am ____202. dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift / -en sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom ____202., zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	
Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat am ____202. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift / -en als Satzung sowie die Begründung gemäß § 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften / -en, des Vorhaben- und Erschließungsplans, die Begründung mit Umweltbericht sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am ____202. im "stadtblatt" in der Zeit vom ____202. bis ____202. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Stadtplanungsamt		Anzeige / Genehmigung Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift / -en eingesehen werden können, wurden am ____202. im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift / -en sind damit am ____202. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift / -en gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht. Stadtplanungsamt	
	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister			

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSicG) 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), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.12.2006 (GBl. S. 16) und vom 31.08.2013 (GBl. 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 28.11.2018 (GBl. S. 446)

Planzeichenerklärung

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

TF1-4

Teilflächen mit unterschiedlichen textuellen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

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

1,0

Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 17 BauNVO)-Beispiel:

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

Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Platz

Platz

Einfahrtbereich

6. Anpflanzung 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)

Baum, anzupflanzen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung der Art der Nutzungen

B. Hinweise und Kennzeichnungen

Nutzungsschablone

Teilflächen

Grundflächenzahl (GRZ)

Flächen mit aufsteigend bedingten Festsetzungen

Straßenraumaufteilung unverbindlich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bedingende Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen innerhalb der „Flächen mit aufsteigend bedingten Festsetzungen“ werden erst mit Bestandskraft eines Freistellungsbescheids gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz für den jeweiligen Geltungsbereich des Freistellungsbescheids zulässig.

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

2.1 Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind allgemein zulässig

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, jedoch nur in den mit „TF 1“ und „TF 2“ bezeichneten Teilflächen und nur in Geschossen unterhalb bzw. auf der Ebene Speyerer Straße/Montpellierbrücke bzw. der festgesetzten privaten Verkehrsfläche „Platz“.

Im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur:

- mit dem Sortiment Sportartikel mit maximal 2.900 m² Verkaufsfläche zulässig. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sportartikel darf dabei maximal 450 m², für Schuhe maximal 600 m² und für Bekleidung maximal 600 m² betragen. In der Summe darf die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sportartikel, für Schuhe sowie für Bekleidung insgesamt maximal 800 m² betragen.
- Als nicht-zentrenrelevante Sportartikel zählen Campingartikel, Fahrräder, Boote und Zubehör sowie Sportgeräte (wie insbesondere Laufbänder, Heimtrainer, Rudergeäte, Trampoline, Hantelbänke, Stepper, stand-up paddles, Surfboards, Tore, Basketballkörbe, Tretroller etc.).
- mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Drogerie und Kosmetik, Wasch- und Putzmittel, Apotheken- und Reformwaren, Zeitschriften und Zeitungen mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche zulässig. Auf maximal 10% der Verkaufsfläche sind zudem als Randsortimente die Sortimente Haushaltswaren, Schreibwaren und Bürobedarf, Blumen sowie temporäre Aktionswaren zulässig.

- Schank- und Speisewirtschaften,
- nur in der mit „TF 3“ bezeichneten Teilfläche: Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Form von Boardinghouses. Jede Nutzungseinheit für Gäste muss mindestens eine Küchezeile (mindestens ausgestattet mit Kochgelegenheit, Kühlschrank und Spüle) aufweisen.
- sonstige nicht wesentlich kulturelle Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen, jedoch nur in den mit „TF 2“ und „TF 4“ bezeichneten Teilflächen; in der Teilfläche „TF 2“ zudem nur oberhalb der Geschossebene Höhe Montpellierbrücke.

2.2 Ausnahmeweise zugelassen werden können

- in den Teilflächen „TF 1“ und „TF 2“ in Geschossen unterhalb bzw. auf der Ebene Speyerer Straße/Montpellierbrücke bzw. der festgesetzten privaten Verkehrsfläche „Platz“: großflächige Einzelhandelsbetriebe mit anderen als den oben genannten Sortimenten, soweit sich diese im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nach Art, Lage oder Umfang nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können.

2.3 Unzulässig sind

- Wohnungen in den mit „TF 1“ und „TF 3“ bezeichneten Teilflächen
- sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Spielhallen, Wettbüros sowie Vergnügungsstätten, wenn deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; Hierzu zählen insbesondere Stripsteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
- bordellartige Betriebe

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

3.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien ist am oberen Abschluss der fertiggestellten Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Attika eine Mindestgebäudehöhe von 130,40 Meter über Normalnull einzuhalten.

3.2 Eine Gebäudehöhe von 134,20 Meter über Normalnull darf nicht überschritten werden.

3.3 Eine Überschreitung der tatsächlichen Attikahöhen durch Anlagen

- für die solare Energieerzeugung um maximal 1 m sowie
- durch untergeordnete Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen sowie Revisionszugängen um maximal 2,50 m

ist zulässig, die maschinentechnischen Anlagen sind komplett einzuhäusen. Zu den zu öffentlichen Flächen orientierten Traufkanten ist mit maschinentechnischen Anlagen ein Mindestabstand von 5 m und mit Anlagen für solare Energieerzeugung ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 der Wandhöhe.

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

Oberirdische Pkw-Stellplätze sind nicht zulässig.

6. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Transformatorstationen sind unterschiedlich anzulegen oder baulich in die auf Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Geschosse eines Gebäudes zu integrieren.

7. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 + 20 BauGB)

Das auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu mindestens 50 % auf den Grundstücken zurückzuhalten.

8. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

9. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Mindestens 25 % der Dachfläche sind unter Beachtung der Vorgaben des Handlungseinfadens „Heidelberger Dachgarten“ mit Photovoltaikanlagen zu versehen.

10. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Schalldämmung der Außenbauteile
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 Lärmpegelbereiche sind in den folgenden Abbildungen dargestellt.

Abbildung 1: maßgebliche Lärmpegelbereiche für schutzbedürftige Räume, die eindeutig nicht zum Nachtschlaf genutzt werden.

Abbildung 2: maßgebliche Lärmpegelbereiche für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten).

10.2 Beseitigung von akustisch schutzbedürftigen Aufenthalts- und Wohnräumen
In akustisch schutzbedürftigen Aufenthalts- und Wohnräumen sind fensterunabhängige, schalldämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6 „Raumlüftungstechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen“ (Ausgabe Mai 2009) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass

- bei Schlafräumen der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der maßgebliche Außenlärmpegel einen Wert von 45 dB(A) einhält,
- bei sonstigen Wohn- und Arbeitsräumen der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der maßgebliche Außenlärmpegel einen Wert von 70 dB(A) einhält.

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

11.1 Die Dachflächen sind gemäß Handlungseinfaden „Heidelberger Dachgarten“ zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ zu mindestens 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

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

11.3 Nicht durch Wandöffnungen gegliederte Fassaden mit mehr als 3 m Breite sind - soweit sie nicht grenztändig sind - dauerhaft mit Kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Je angefangene 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Fassadenbegrünung muss über Bodenschluss im Bereich der privaten Grundstücke hergestellt werden.

11.4 Bei den in der Planzeichnung festgesetzten im öffentlichen Straßenraum anzupflanzenden Bäumen sind Abweichungen vom festgesetzten Standort bis maximal 5 m zulässig.

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

Tiefgarageein- und -ausfahrten sind einschließlich der zugehörigen Rampen in Gebäude zu integrieren.

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

2.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Als Ort der Leistung gilt der Gebäudetel, in dem die beworbene Leistung angeboten wird.

2.2 Werbeanlagen sind in die Struktur der Fassadengestaltung zu integrieren.

2.3 Unzulässig sind:

- Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen, Hinweisschildern oder Schaukästen.
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben.
- Schaufensterbekleidungen oder -bemalungen, die ein Maß von maximal 20 % der Fensterfläche überschreiten.

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

3.1 Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen sind ausschließlich auf Gebäudedächern und nur bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Zu den Traufkanten ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

3.2 Die Errichtung von Mobilfunk-Basisstationen und -antennenanlagen ist unzulässig.

C. HINWEISE

Energie/Klimaschutz

Die Gebäude müssen gemäß Rahmenplanung Bahnstadt als Passivhaus errichtet werden. Es gilt die Fernwärme-Anschlusspflicht, gemäß der Fernwärmesatzung der Stadt Heidelberg

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 Versickerung von Niederschlagswasser ergeben.

Elektromagnetische Felder

Das Bebauungsplangebiet unterliegt aufgrund benachbart gelegener Bahnstromanlagen elektromagnetischen Feldern. Es wird daher empfohlen, insbesondere sicherheitsrelevante Anlagen wie Brandmeldeeinrichtungen nach dem Industriestandard (DIN EN 61000-6-2 „Elektromagnetische Verträglichkeit“) auszuliegen.

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

Nr. B-Plan: 61.32.04.35.00

Weststadt
An der Montpellierbrücke

Entwurf: 08.09.2021

Erster Bürgermeister: Oberbürgermeister: Stadtplanungsamt:

Präambel

Auf Grund 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 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert, in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), mehrfach geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581; ber. GBl. S.698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textuellen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom ____20__ und diese örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insgesamt __ Plänen.

Heidelberg