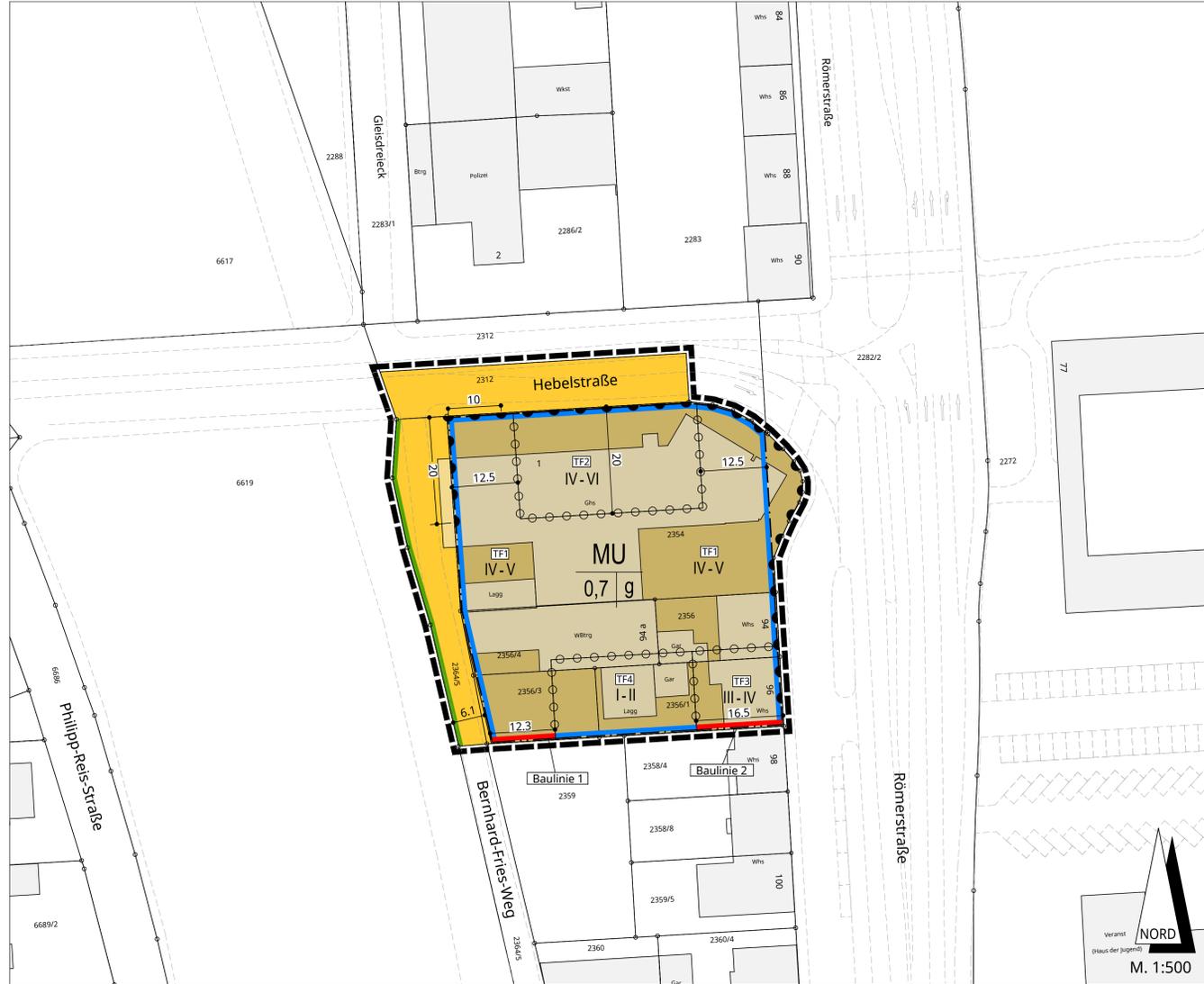


Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Weststadt Südlich der Brücke Hebelstraße



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
 Planungsstellenstellungsgesetz (PlanStG) 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. 357, 357, 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. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
 Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmitteleinsatzdienstes (WV-Kampfmitteleinsatzdienst) vom 21.12.2006 (GBl. S. 16) und vom 31.08.2013 (GBl. S. 342)
 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 05.12.1983 (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. 439, 446)

Planzeichenerklärung

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

MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

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

0,7 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 17 BauNVO)-Beispiel

IV - VI Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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

g Geschlossene Bauweise

Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zu Tiefgaragen

7. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen, vgl. textliche Festsetzungen

B. Hinweise und Kennzeichnungen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

TF4 Grundflächenzahl (GRZ) Bauweise
Kennzeichnung von Teilflächen mit textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Im Urbanen Gebiet

- sind gemäß § 6a Abs. 2 und Abs. 4 sowie § 1 Abs. 7 BauNVO allgemein zulässig
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sind gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig

- Wohnungen im Erdgeschoss entlang der Hebelstraße mit Räumen, die der Hebelstraße zugewandt sind,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Spielhallen, Wettbüros sowie Vergnügungstätten, 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 Geschäftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- bordellartige Betriebe,
- Tankstellen.

1.2. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

2.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 - Balkone, Loggien, Terrassen und überdachte Terrassen, Lichthöfe und Kellerabgänge, auch wenn sie Teil der baulichen Hauptanlage sind
- bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden. Eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

2.2. Die folgenden Gebäudehöhen in Meter über Normalnull (ü.N.N.) dürfen am oberen Abschluss der fertiggestellten Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Attika nicht überschritten werden: Zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalnull (ü.N.N.) als Maximalwert

Teilflächen „TF 1“	Zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalnull (ü.N.N.) als Maximalwert
Teilfläche „TF 1“	129,00 m ü.N.N.
Teilfläche „TF 2“	132,00 m ü.N.N.
Teilfläche „TF 3“	27,00 m ü.N.N.
Teilfläche „TF 4“	117,00 m ü.N.N.

2.3. An der in der Planzeichnung mit „Baulinie 1“ bezeichneten Baulinie beträgt die Mindestgebäudehöhe 128,75 m ü.N.N.. Die Mindestgebäudehöhe darf auf maximal 20 % der Länge der Baulinie unterschritten werden.

2.4. An der in der Planzeichnung mit „Baulinie 2“ bezeichneten Baulinie beträgt die Mindestgebäudehöhe 126,60 m ü.N.N.. Die Mindestgebäudehöhe darf auf maximal 20 % der Länge der Baulinie unterschritten werden.

2.5. Eine Überschreitung der tatsächlichen Attikahöhen durch Anlagen für die solare Energieerzeugung um maximal 1 m ist zulässig. Zu den zu öffentlichen Flächen orientierten Traufkanten ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dürfen

- an der nördlichen Fassade im Erdgeschoss mit einer maximalen Einzelbreite von 5,00 m um maximal 0,30 m,
- an der nördlichen Fassade oberhalb des Erdgeschosses mit einer maximalen Einzelbreite von 11,00 m um maximal 1,00 m, maximal jedoch bis zum Rand der befestigten Fahrbahn der Hebelstraße,
- an der westlichen Fassade oberhalb des Erdgeschosses mit einer maximalen Einzelbreite von je 11,50 m um maximal 2,30 m, maximal jedoch bis zum Rand der befestigten Fahrbahn des Bernhard-Fries-Wegs,
- durch Eingangüberdachungen mit einer maximalen Einzelbreite von 5,00 m und einer maximalen Tiefe von 1,00 m überschritten werden.

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

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind oberirdische Pkw-Stellplätze nicht zulässig.

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

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten 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.

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

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

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

(wird nach Vorlage des Schallgutachtens in den Unterlagen zur Offenlage des Bebauungsplans ergänzt)

8. Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1-3 LBO Baden-Württemberg)

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

1.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an den im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Als Ort der Leistung gilt der Gebäudeteil, in dem die beworbene Leistung angeboten wird.

Werbeanlagen sind in die Struktur der Fassadengestaltung zu integrieren.

1.2 Unzulässig sind:

- Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen oder Schaukästen.
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.
- Vollflächige Schaufensterbeklebung oder -bemalungen.

2. Zahl notwendiger Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO Baden-Württemberg)

Je Wohnung sind mindestens 0,5 Stellplätze als notwendige Stellplätze herzustellen.

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 Versickerung von Niederschlagswasser ergeben.

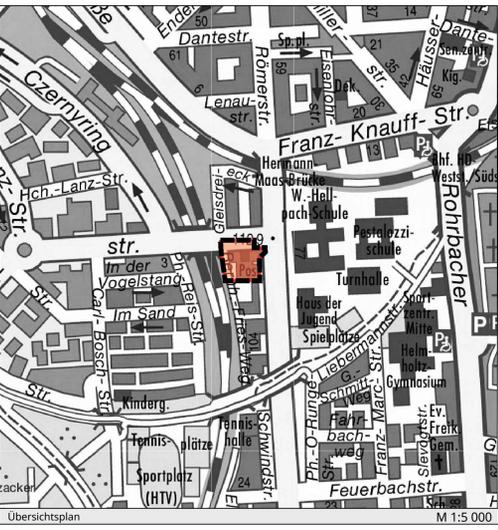
Elektromagnetische Felder

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“) auszulagern.

Denkmalschutz

Die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Heidelberg ist über den Beginn des Erdausbaus mindestens 10 Werktagen vorher zu unterrichten, einer Zuwerdhandlung wird hingewiesen.

Bei Erdarbeiten können bisher unbekannte Kulturdenkmale oder Teile davon entdeckt werden, an deren Erhaltung gem. § 20 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Ein derartiger Fund ist unverzüglich dem Kurpfälzischen Museum Heidelberg (06221-59 34180) anzuzeigen und bis zu vier Werktagen in unverändertem Zustand zu belassen. Beim Auftreten von Funden muss die Möglichkeit zu archäologischen Ausgrabung und Dokumentation der Befunde eingeräumt werden. Die Kosten archäologischer Ausgrabungen gehen zu Lasten des Bauherren.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Weststadt Südlich der Brücke Hebelstraße Nr. B-Plan: 61.32.04.36.00

Entwurf Plan vom 18.01.2022

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), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), zuletzt 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 textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom ____, 20__ und diese örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insgesamt __ Plänen.

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom ____, 20__.)	Einleitungsbeschluss Der Gemeinderat hat am 24.06.2021 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Der Einleitungsbeschluss wurde am 14.07.2021 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Nach Bekanntmachung am ____, 20__ im "stadtblatt" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ____, 20__ bis ____, 20__ durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am ____, 20__ statt.	Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am ____, 20__ dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften / -en sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom ____, 20__ zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften, des Vorhaben- und Erschließungsplans und die Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am ____, 20__ im "stadtblatt" in der Zeit vom ____, 20__ bis ____, 20__ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat am ____, 20__ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en als Satzung sowie die Begründung gemäß §§ 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen.	Anzeige / Genehmigung Ausgefertigt: Heidelberg, den ____, 20__.	Inkrafttreten Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en eingesehen werden können, wurden am ____, 20__ im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en sind damit am ____, 20__ in Kraft getreten.	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	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt