

Neuenheim Mitte - Teilbereich 1

B. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) (§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

- (1) Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke
 - Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind nur im EG allgemein zulässig
- (2) Ausnahmsweise können nach § 4 Absatz 3 BauNVO im Blockinnenbereich zugelassen werden:
 - Gebäude für Anlagen für sportliche Zwecke
- (3) Folgende Nutzungen, die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären werden ausgeschlossen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen der Verwaltung
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- (4) Folgende Nutzungen, die nach § 13a BauNVO zulässig wären, werden ausgeschlossen:
 - Ferienwohnungen.

1.1.1 WA 1 - östliche Werderstraße

- (1) Folgende Nutzungen, die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären werden ausgeschlossen:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.1.2 WA 2 - Schröderstraße, Lutherstraße, Ladenburger Straße

- (1) Zulässig ist die gesamte Nutzung des Erdgeschosses für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
- (2) Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.2 Besonderes Wohngebiet - Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (WB) (§ 4a BauNVO)

- (1) Zulässig sind
 - Wohngebäude
 - Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (2) Folgende Nutzungen, die nach § 4a Absatz 2 und 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Vergnügungsgaststätten
 - Tankstellen
- (3) Folgende Nutzungen, die zulässig wären, werden ausgeschlossen:
 - Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO
 - bordellartige Betriebe oder Bordelle als sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 4a Absatz 2 Nummer 3
- (4) Gemäß § 4a Absatz 4 Nummer 1 BauNVO ist oberhalb des EGs nur Wohnnutzung zulässig.

1.3 Textliche Festsetzung (TF) (§ 1 Absatz 10 BauNVO)

Auf dem Flurstück 5517/7 befinden sich sonstige Gewerbebetriebe wie eine Schreinerei, eine Kfz-Werkstatt und eine Schlosserei. Gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO ist eine Erweiterung und / oder Erneuerung dieser Betriebe und ihrer baulichen Anlagen allgemein zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 BauGB)

2.1 Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Absatz 1 Nummer 1, § 18 BauNVO)

- Die zulässige Traufhöhe im Quartiersinnenbereich ist auf mindestens 6 und maximal 9 Meter über OK (Oberkante) der Gehwege der angrenzenden Straßen festgesetzt
- Für die straßenbegleitende Blockrandbebauung in der Ladenburger-, Schröder-, und Lutherstraße sind für die zulässigen Traufhöhen mindestens 10 Meter und maximal 13 Meter über OK Gehwege der angrenzenden Straßen festgesetzt
- Für die straßenbegleitende Blockrandbebauung Werderstraße Nummer 12-32 betragen die zulässigen Traufhöhen mindestens 14 Meter und maximal 16 Meter über OK Gehwegkante.

3 Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist per Plananschrieb festgesetzt.

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Absatz 2 BauNVO)

Im Blockinnenbereich des Besonderen Wohnens (WB) sind in der offenen Bauweise Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Geschlossene Bauweise (§ 22 Absatz 3 BauNVO)

- Im WA 1 und WA 2 ist für die Blockrandbebauung geschlossene Bauweise festgesetzt
- Im WB ist für die Blockrandbebauung geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.3 Abweichende Bauweise (§ 22 Absatz 4 BauNVO):

Die abweichende Bauweise gilt für Baufenster im WA 2 und für die Baufenster, die sowohl im WA 2 als auch im WB liegen. Die abweichende Bauweise ist entsprechend der geschlossenen Bauweise, jedoch ohne die beidseitige Grenzbaupflicht bei den Kopfgebäuden der Häuserzeile auszuführen.

4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
- Die Baufenster werden zum Straßenraum mit einer Baulinie begrenzt. Die Baulinie darf mit untergeordnetem Bauteil (Erker, Balkon, Vorbau) ab einer lichten Höhe von 3,50 Metern über Gehwegkante in einer Breite von maximal 5 Metern, jedoch weniger als ein Drittel der Straßenfassade je Gebäude und einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern überschritten werden.
- Tiefgaragen von Neubauten dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden, jedoch nicht in den Flächen, die als Gesamtanlage dem Denkmalschutz unterliegen.
- Im Plangebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen zu den Hofseiten durch Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,00 m zugelassen werden.

5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)

- 15% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen
- Je 200 Quadratmeter nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist jeweils ein großkroniger, standortgerechter und möglichst gebietsheimischer Baum anzupflanzen
- Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig

5.1 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB, § 5 § 12 und 14 BauNVO)

- Nebenanlagen (Geräteschuppen, Gartenhäuschen, Unterstände für Müll und Fahrzeuge) sind auf den Freiflächen, die nicht im Vorgartenbereich liegen, auch außerhalb der Baufenster zulässig. Die Nebenanlage muss sich der Hauptanlage in der Grundfläche und Höhe deutlich unterordnen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf die Erdgeschosshöhe der angrenzenden Hauptanlagen nicht überschreiten. Bei mehreren Nebenanlagen darf insgesamt maximal 5 % der Grundstücksfläche und in Summe nicht mehr als eine Grundfläche von 20 Quadratmetern mit Nebenanlagen überstellt werden.
- PKW-Stellplätze sind in der Vorgartenzone allgemein nicht zulässig.
- Es ist lediglich eine Grundstückszufahrt pro Grundstück in einer maximalen Breite von 3,5 Metern zulässig. Zuwegungen und Versiegelungen sind insgesamt auf maximal ein Drittel der Freifläche zu beschränken. Garagen- und Tiefgaragenzufahrten sind durch ein Tor zum Straßenraum zu schließen.

5.2 Private Grünfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 sowie 25 a und b BauGB)

- Die privaten Vorgärten in der Werderstraße sind gärtnerisch gemäß dem Duktus der gründerzeitlichen Vorgartenzonen mit einem straßenraumwirksamen Grünvolumen zu erhalten, zu gestalten und zu pflegen. Mindestens 30 % der Fläche sind mit Sträuchern, Hecken und Bäumen anzulegen.
- Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB) sowie zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Absatz 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

- Flachdächer von Neubauten im Blockinnenbereich des Geltungsbereiches sind dort wo keine Photovoltaikanlagen, Anlagen für, Solarthermie Technikaufbauten und Dachüberstände sind - extensiv zu begrünen.

- Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 1 Meter durchwurzelbarem Bodenaufbau zu überdecken und intensiv zu begrünen.
- Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchten mit einer nach unten gerichteten Lichtabstrahlung zu verwenden. Der Lichtpunkt ist so niedrig wie möglich zu halten. Eine bedarfsorientierte Beleuchtung, das heißt in späten Nachtstunden deutlich reduzierte Beleuchtung ist anzustreben.
- 10% der Außenwandflächen auf der straßenabgewandten Seite beziehungsweise im Blockinnenbereich sind mit selbstklimmenden, rankenden, schlingenden Pflanzen zu begrünen.
- Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten ist.

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

- Im Bereich des WA 1 ist für die Vorgärten eine private Grünfläche mit einer Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
- Auf dem Flurstück 5525 (Werderstraße 12) ist eine private Grünfläche mit einem Pflanzgebot festgesetzt.
- Vegetationsbestände sind dauerhaft zu erhalten und, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, vor schädlichen Einflüssen zu bewahren.

7 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Absatz 4 BauGB, § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW))

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO BW)

7.1.1 Dächer / Dachform / Dacheinschnitte / Dachaufbauten

- Dachform und Dachaufbauten der straßenbegleitenden Blockrandbebauung sind den historischen Vorbildern in der Umgebung anzupassen
- Flachdächer sind nur im Blockinnenbereich zulässig
- Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig
- Bei der Blockrandbebauung sind Dacheindeckungen in ortsüblichen Materialien und Farben (rot, braun, schwarz) auszuführen
- Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster dürfen in Summe maximal die Hälfte der Gebäudelänge in Anspruch nehmen
- Die Anordnung der Dachaufbauten und Dachflächenfenster soll mit der Fassadengliederung korrespondieren
- Dacheinschnitte zum öffentlichen Raum sind unzulässig
- Bei der Anordnung von zwei Gauben-Reihen müssen die Gauben der oberen Reihe mittig über denen der unteren Reihe liegen, und kleiner als diese sein
- Gauben und Dachflächenfenster müssen vom First einen Mindestabstand von 0,5 Metern und von der Traufe von 0,8 Meter (gemessen bis zur Traufe ohne Regenrinne) einhalten
- Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie sind zulässig. Auf den zum Straßenraum geneigten Dachflächen müssen sich die Elemente in die Dachebene integrieren oder flach auf der Dachhaut aufliegend ausgeführt werden
- Technische Dachaufbauten sind einzubauen. Die Gestaltung ist an das Dach anzupassen
- Die Traufkante eines Gebäudes muss durchgehen, sie darf nur durch Schaugiebel und Zwerchgiebel bzw. Zwerchhäuser unterbrochen werden.

7.1.2 Fassaden

- Fassaden sind unter Berücksichtigung der vorgegebenen Maßstäblichkeit der denkmalgeschützten oder ortsbildtypischen Nachbargebäude zu gestalten
- Für Fassadenöffnungen (Fenster, Loggien etc.) sind nur stehende Formate zulässig
- Bodentiefe Fenster sind im Straßenraum nur im Bereich von Austritten und Balkonen zulässig
- Ausnahmsweise sind im Straßenraum bei Laden- oder Gastronomienutzung im Erdgeschoß oberhalb eines Sockels großflächige Verglasungen zulässig
- Fenster in Erdgeschossen dürfen zum Sichtschutz maximal zur Hälfte mit farbloser, matterter Folie, nicht aber mit farbiger Folie beklebt werden
- Glasflächen von Neubauten sind mit Vogelschutzglas, für Vögel als Hindernis sichtbar und vergleichbaren Materialien, die Vogelschlag vermeiden, auszuführen
- Zur Farbgestaltung der Fassaden sind nur abgetönte Farben im Farbspektrum der historischen Nachbargebäude zulässig. Sockel sind durch Farb- oder Materialwahl abzusetzen
- Die historische für den Bereich typische Fassadengliederung mittels Gesimsen und die Proportion von offenen zu geschlossenen Fassadenflächen soll erhalten bleiben

7.2 Werbeanlagen (§ 74 Absatz 1 Nr. 2 LBO BW in Verbindung mit § 11 Absatz 3 Nr. 1 LBO BW)

- Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig, gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 6 wird von dem Erfordernis einer Kennzeichnung für Vorhaben, die nach § 50 verfahrensfrei sind Gebrauch gemacht
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Größe muss sich an den vorhandenen Werbeanlagen orientieren
- Werbeanlagen rechtswidrig zur Fassade sind in Form von feststehenden Stechschildern mit integrierten Logos und Schriftzügen sowie eigenständigen Schriftzügen (Buchstaben) im Erdgeschoßbereich sowie innerhalb der Brüstungzone des 1. Obergeschosses zulässig
- Unzulässig sind bewegte Werbung, Werbung mit wechselndem oder grellem Licht, vertikale Schriftzüge auf der Fassade, Werbung an Einfriedungen und Werbung mit grellen Signalfarben
- Werbefahrten sind unzulässig
- Schaufenster Beklebungen oder -Bemalungen zu Werbezwecken sind nur bis zu einem Maß von maximal 20% der Fensterfläche zulässig

7.3 Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO BW)

In der Vorgartenzone der Werderstraße sind die vorhandenen Einfriedungen inklusive der Tore, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind, zu erhalten oder mit ortstypischen Materialien und Farbe in der Höhe der benachbarten Einfriedungen zu ersetzen, ergänzen oder auszubessern entsprechend der denkmalgeschützten Umgebung.

8 Nachrichtliche Übernahme

Denkmalschutz - Kulturdenkmäler / Anlagen mit kulturhistorischer Bedeutung

Historische Gartenanlagen und Anlagen mit kulturhistorischer Bedeutung gemäß Kennzeichnung im Plan sind im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG BW) zu pflegen. Bei den mit „D“ gekennzeichneten Gebäuden handelt es sich um (selbstständige) Kulturdenkmäler, die gemäß § 2 beziehungsweise § 12 DSchG BW unter Denkmalschutz stehen. Beeinträchtigungen des Erscheinungsbilds, Zerstörungen oder Entfernungen der im Bebauungsplan nachrichtlich mit „D“ gekennzeichneten Kulturdenkmäler und der denkmalrechtlich gesicherten Grünflächen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

9 Hinweise

9.1 Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Durch die Planungen sind mehrere archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG BW beziehungsweise archäologische Prüffälle betroffen. An der Erhaltung dieser Kulturdenkmale besteht ein öffentliches Interesse. Da Bodeneingriffe in Teilbereichen des Geltungsbereichs immer wieder archäologische Strukturen erbrachten, ist grundsätzlich mit archäologischer Substanz zu rechnen, die bei jeglichen Bodeneingriffen betroffen sein könnte. Daher sind jegliche Bodeneingriffe in diesem Bereich ohne eine denkmalrechtliche Genehmigung nicht zulässig. Das bedeutet, dass jegliche Bebauung beziehungsweise Umstrukturierung der Grundstücke von Seiten der archäologischen Denkmalpflege im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens gemäß § 7.2 DSchG BW nur unter der Auflage einer fachgerechten Dokumentation dieser Befunde zustimmungsfähig ist. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld bodeneingreifender Maßnahmen archäologische Untersuchungen durchgeführt werden. Die Bodeneingriffe sind mindestens 10 Tage im Voraus mit dem Kurpfälzischen Museum Heidelberg (KMH) abzustimmen, sowie das Landesamt für Denkmalpflege LAD davon in Kenntnis zu setzen, um eine fachliche Beaufsichtigung der Bauarbeiten zu gewährleisten. Die Zeit für die fachlich angemessene Dokumentation des Bodendenkmals ist im Bauablauf zu berücksichtigen. Sollte es dem KMH nicht möglich sein, die Baubegleitung wahrzunehmen, oder überschreitet der angetroffene Befund die Kapazitäten des KMH, wären die Arbeiten durch eine vom Vorhabenträger zu beauftragende Grabungsfirma durchzuführen. Zur Klärung der Rahmenbedingungen wäre in diesem Fall eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Bauherren und dem LAD abzuschließen. Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG BW verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde und Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeug, Metallteile, Keramikreste, Knochen und Ähnliches) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Um die denkmalpflegerisch-archäologischen Arbeiten vor Ort zu planen, wenden Sie sich im Vorlauf an die zuständige kommunale Denkmalbehörde: Kurpfälzisches Museum, Stadt Heidelberg, Schiffgasse 10, 69117 Heidelberg.

9.2 Altlasten

Bei den Bestandsgebäuden sind keine weiteren Maßnahmen hinsichtlich der Altlastenthematik erforderlich. Bei einer Neubebauung ist das Grundstück erneut zu untersuchen, gegebenenfalls sind Auflagen in der Baugenehmigung aufzunehmen.

9.3 Energie und Klimaschutz

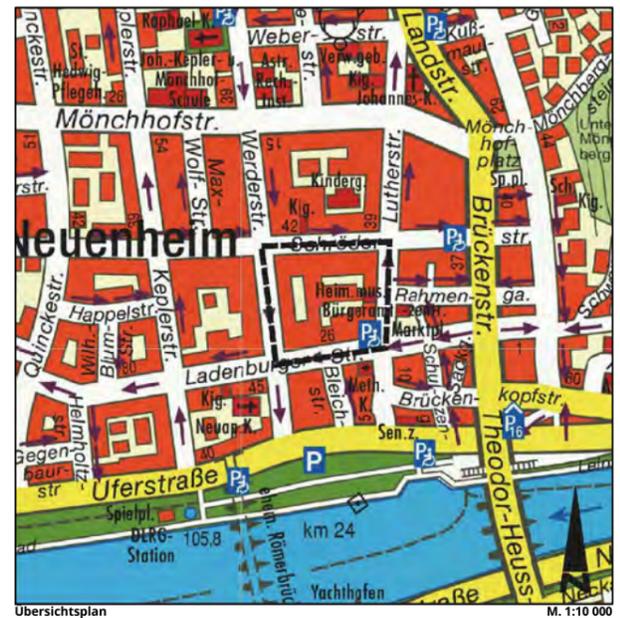
Mit Gemeinderatsbeschluss des Masterplan 100% Klimaschutz und der Ausrufung des Klimanotstandes verfolgt die Stadt Heidelberg das Ziel einer Kohlendioxid-neutralen Stadtentwicklung mit Zeithorizont 2050. Entsprechend der vom Gemeinderat am 20. Mai 2010 beschlossenen Energiekonzeption sollen bei Neubauten die Möglichkeiten einer effizienten Bauweise und energiesparender Techniken und umweltfreundlicher Energieträger genutzt werden. Entsprechend dem Stand der Technik wird für Neubauten die Realisierung im Passivhausstandard angestrebt. Im größtmöglichen Umfang sollen erneuerbare Energieträger genutzt werden. Ausnahmen vom Passivhausstandard sind dort möglich, wo dieser technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn die Verbrauchsschwerpunkte nicht bei der Wärme, sondern bei Strom oder Kühlung liegen. In diesen Fällen soll durch nutzungsspezifische Energieeffizienzkonzepte eine vergleichbare Umweltbilanz erzielt werden. Energiekonzepte bei nicht Realisierung des Passivhausstandards sind mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen. Zielführend sind für das Gebiet Dämmmaßnahmen am Gebäudebestand sowie der Einsatz erneuerbarer Energien. Es wird empfohlen bei Sanierungen im Gebäudebestand das jeweilige Gebäudeenergiekonzept mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen. Im Sinne des „Masterplans 100% Klimaschutz“ sind Effizienzmaßnahmen bei Sanierungen einzelner Bauteile oder eines Gesamtgebäudes umzusetzen. Bei der Bestandssanierung kann in vielen Bereichen aus gestalterischen Gründen oder wegen Belangen des Denkmalschutzes nicht immer eine Außenwanddämmung vorgenommen werden. Es empfiehlt sich bei Dachsanierungen den von der Stadt Heidelberg geförderten Standard zu erreichen. Auch bietet der Einbau von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung ein hohes Energiesparpotential. Die Stadt bietet beim Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie umfangreiche Beratungsangebote.

9.4 Artenschutz

Bei der Realisierung baulicher Anlagen oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (zurzeit § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

9.5 Boden

Auf Grundlage der am Erdbeobachtungsstand des Regierungspräsidiums Freiburg (LGRB) vorhandenen Geodatens bilden im Plangebiet feinkörnige quartäre Lockergesteine (Älterer Auenlehm, Auenlehm) mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenntnissen, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten können der Homepage des LGRB entnommen werden.



Übersichtsplan M. 1:10 000

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

Nr. B-Plan: 61.32.11.35.01

Neuenheim

Mitte - Teilbereich 1

Ladenburger Straße / Werderstraße / Schröderstraße / Lutherstraße

Satzung Plan vom 18. Mai 2022

Erster Bürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt
----------------------	-------------------	------------------

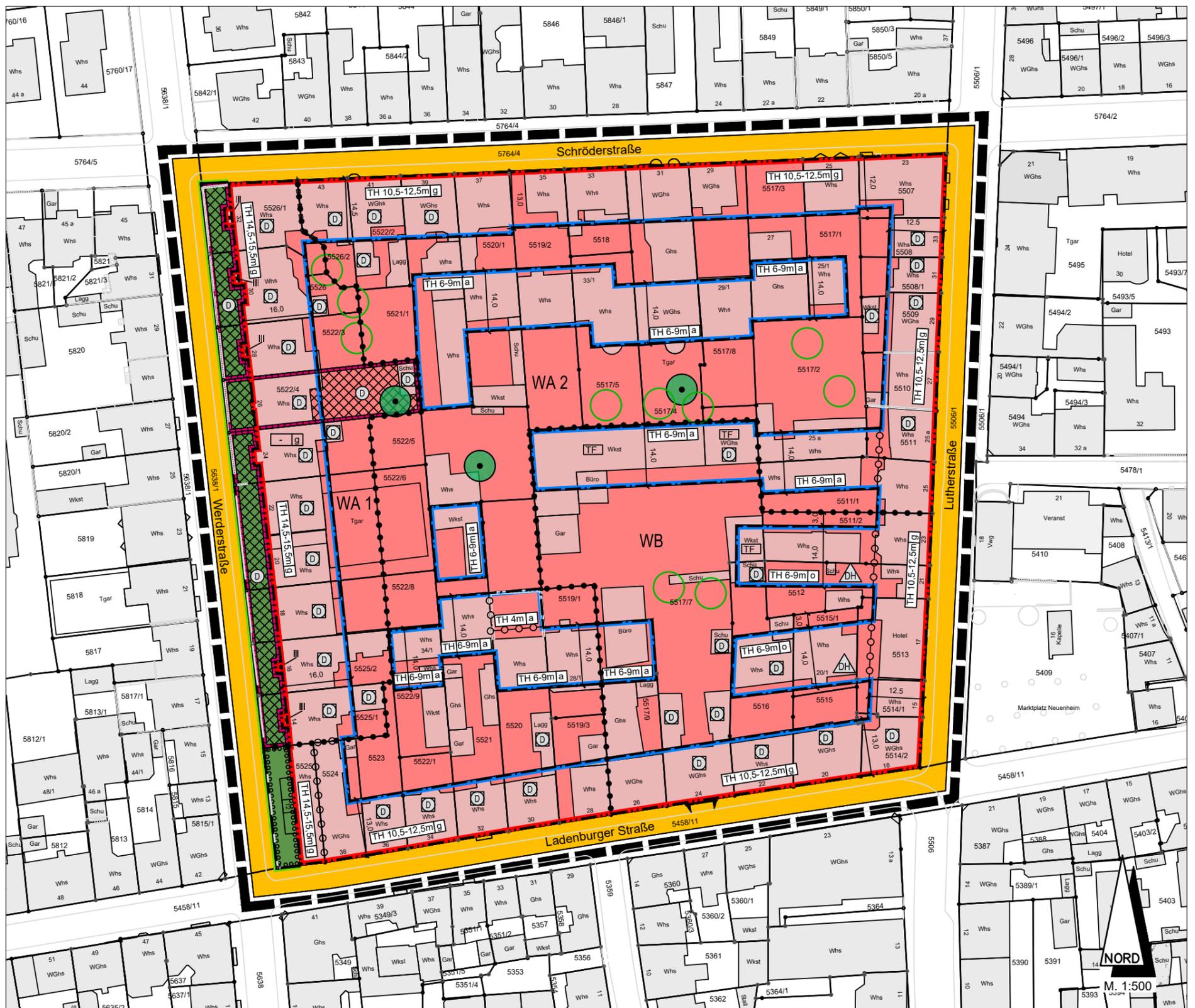
Präambel

Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 1, 4), 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 Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, am ____/2022, als Satzung beschlossen.



Satzungsbeschluss	Anzeige / Genehmigung	Inkrafttreten	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs
Der Gemeinderat hat am ____/2022 den Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en als Satzung sowie die Begründung gemäß §§ 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen.	Ausgefertigt: Heidelberg, den ____/2022	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en eingesehen werden können, wurden am ____/2022 im "stadttbl" ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en sind damit am ____/2022 in Kraft getreten.	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 Bauvorschrift / -en gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.
Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften



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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2039)

Bauordnungsverordnung (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 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, 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), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 31.08.2013 (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. 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)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WB** Besonderes Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- TH 6-9m** zulässige Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß über Oberkante Gehweg (§ 16 BauNVO)

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

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
- nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtsbereich

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

- Private Grünfläche

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- zu erhaltender Baum

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Traufhöhen

B. Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. DSchG)
- Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 2/12 DSchG)
- Kulturdenkmal - Freifläche
- siehe textliche Festsetzungen
- bestehende Baumstandorte

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 28.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplan Neuenheim-Mitte - Quincestraße bis Bergstraße gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.05.2016 im "Stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Nach Bekanntmachung am 23.10.2019 im "stadtblatt" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in den Bebauungsplan Neuenheim-Mitte - Teilbereich 1: Ladenburger Straße - Werderstraße - Schröderstraße - Luthnerstraße in der Zeit vom 28.10.2019 bis 29.11.2019 durchgeführt. Die Erörterungsveranstaltung fand am 04.11.2019 statt.

Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat am 17.12.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 05.10.2020, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften, die Begründung mit Umweltbericht sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.03.2021 im "stadtblatt" in der Zeit vom 08.04.2021 bis 17.05.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Vermessungsamt

OB-Referat

Stadtplanungsamt

Stadtplanungsamt

OB-Referat

Stadtplanungsamt