

"2. Bauabschnitt, Westlich des Gadamerplatzes"

Anlage 01 zur Drucksache: 0284/2012/BV

D Textliche Festsetzungen (9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO) In Ergänzung der Planübersicht und Planzischen 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 Art der baulichen Nutzung: (Ermächtigungsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 + 6 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA) In den mit "TF1", "TF2", "TF3" und "TF6" festgesetzten Teilen der Allgemeinen Wohngebiete

- sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für Verwaltungen und
- sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

- In den mit „TF3a“ festgesetzten Teilen der Allgemeinen Wohngebiete
- sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 7 BauNVO allgemein zulässig
- Wohnungen in Geschossen oberhalb des ersten Geschosses (Erdgeschosses),
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- können gemäß § 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauNVO zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Wohnungen im ersten Geschoss (Erdgeschoss) und
- sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Mischgebiete (MI) In den Mischgebieten

- sind gemäß § 6 Abs. 2 und § 1 Abs. 7 BauNVO allgemein zulässig
- Wohnungen oberhalb des ersten Obergeschosses,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- können gemäß § 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauNVO zugelassen werden
- Wohnungen im ersten Obergeschoss und
- sind gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsgestalten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr.8 und § 6 Abs. 3 BauNVO,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe, wenn deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Stripsteleklake, Table-Dance-Bars, Animierforelle, Kinos und Vorführäume und Gelegetheater zur Vorführung von Filmen, pornographischen Inhalt, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Geschäftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

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

- Eine Überschreitung der gemäß Planentwurf festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen wird ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird für die in der Planzeichnung festgesetzt überbaubaren Grundstücksflächen mittels textlicher Festsetzungen differenziert geregelt. Hierbei wird als oberer Bezugswert 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. Nordost-orientierte Fassaden: Oberkante Wandhöhe: 126,00 m – 128,00 m ü.N.N.
- TF 2 Oberkante Wandhöhe: 126,00 m – 128,00 m ü.N.N.
- TF 3 Oberkante Wandhöhe: 129,00 m – 131,50 m ü.N.N.
- TF 3a Oberkante Wandhöhe: 129,00 m – 131,50 m ü.N.N.
- TF 4 Oberkante Wandhöhe: max. 131,50 m ü.N.N.
- TF 5 Oberkante Wandhöhe: 138,00 m – 140,50 m ü.N.N.
- TF 6 Oberkante Wandhöhe: 123,00 m – 124,50 m ü.N.N.

Allgemeine Wohngebiete (WA): Ausschließlich in den mit „TF 1“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses Dachaufbauten und Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, bis zu 60% der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zulässig, wenn diese um mindestens 4,00 m von der südwestlichen Baulinie zurückspringen. Ausschließlich in den mit „TF 1“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausragende Dächer über maximal 50 % der gesamten Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zulässig. Im Teilbaugbiet mit der Bezeichnung WA2 sind in den mit „TF3a“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Erdgeschosse der der Pfaffengrunder Terrasse zugewandten Gebäude mit einer lichten Höhe von mindestens 3,50 m herzustellen.

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

Terrassen sind über die gesamte Grundstücksbreite 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 Baulinien der mit „TF 1“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Vorhöfen von Gebäudeteilen, 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.

In den mit „a“ gekennzeichneten Teilbaugbieten sind im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Grenzbebauungen und Unterschreitungen der Abstandsflächen zulässig. Darüber hinaus dürfen die Gebäude in der abweichenden Bauweise länger als 50 m sein.

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

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

Tiefgaragen 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.

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

Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und über die bewachsene Bodenschicht zu versickern. Sicherungsschichten sind nicht zulässig. Falls der Niederschlagswasserabfluss nicht restlos auf den Grundstücken zurückgehalten und versickert werden kann, ist das anfallende Niederschlagswasser in die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser einzuleiten.

Die für die Versickerung vorgesehenen Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren der Fläche nicht zulässig. Die Flächen dienen neben der Niederschlagswasserbewirtschaftung auch als öffentliche Grünanlage mit Aufenthaltsbereichen und Wasserspielen.

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

Die Dachflächen sind zu mindestens 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Substratstärke muss im Durchschnitt mindestens 10 cm betragen. Die Substrathöhe darf 7 cm (bei Versickerung in einer Rigole 10 cm) nicht unterschreiten. Die maximal zulässige Höhe beträgt 15 cm. Das verwendete Substrat darf nicht mehr als 20 % (Gewicht) organische Bestandteile enthalten. Es darf kein Torf eingesetzt werden. Düngung ist nicht zulässig. 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 ausgebracht werden. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden.

Folgende Maßnahmen zur Biotopentwicklung auf der Böschung zum Pfaffengrunder Feld sind in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche durchzuführen:

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

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Ermächtigungsgrundlage: § 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 Rettungsfahrzeugen, 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.

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

SM1: Orientierung der Außenwohnbereiche bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen Bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen sind in den in der Planzeichnung mit SM1 (Schallschutzmaßnahme 1) gekennzeichneten Teilflächen im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Beuth-Verlag) mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 (Beuth-Verlag) auszuführen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugemüngen- oder Kennnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 (Beuth-Verlag) nachzuweisen.

SM2 und SM3: Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz)

Innereb 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 Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 (Beuth-Verlag) mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 (Beuth-Verlag) auszuführen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugemüngen- oder Kennnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 (Beuth-Verlag) nachzuweisen.

Table with 5 columns: Bezeichnung der Flächen für Schall-, Maßgeblicher Außenlärmpiegel in dB(A), Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8 i.V.m. mit Tabelle 9 erf. R.w.res in dB, Büro-räume und ähnliches, SM 2, SM 3

Tabelle: Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

Wird im Baugemüngenungsverfahren oder Kennnisgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an Aufenthaltsräumen 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.

SM4: Einbau von schalldämmten fensterunabhängigen Lüftern oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einbauen

Insofern an Fassaden Lärmpegelbereiche unterhalb des Lärmpegelbereichs III vorliegen, kann auf den Einbau einer fensterunabhängigen, schalldämmten Lüftungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art verzichtet werden.

8. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ermächtigungsgrundlage: § 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 straßenbegleitenden Bäume wird folgende Qualität festgesetzt: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballerung, 16 - 20 cm Stammumfang.

In den Wohnstraßen „Kunamotlostraße“, „Simferopolstraße“, „Bauzenstraße“ sind mittelgroße Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern (Qualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballerung, 18 - 20 cm Stammumfang)

Um eine gesunde Entwicklung der Bäume sicherzustellen, ist je Baumstandort ein mindestens 12 m² großer durchwurzelbarer Raum herzustellen.

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

- Planstraßen "Am Langen Anger", „Grüne Meile“, „Da-Vinci-Straße“ und „Gallieistraße“ : Acer platanoides, Cornus cornuta, Platanus acerifolia, Quercus coccinea, Q. frainetto, Q. palustris, Q. robur, Fastigiata, Tilia tomentosa Brabant, Ulmus hybr. „Dodoens“, Ulmus hybr. „Lobef“, Quercus frainetto, evtl. Fraxinus „Raywood“, Ginkgo biloba „Princeton Sentry“ (männl.), Tilia Cordata „Greenspire“ u.ä.
- Planstraßen „Kunamotlostraße“, „Simferopolstraße“, „Bauzenstraße“: Corylus cornuta, Tilia cordata „Greenspire“, Acer campestre, Aesculus carnea „Brioti“, Albizia julibrissin, Alnus spaethii, Fraxinus angustifolia „Raywood“, Liquidambar styraciflua, Magnolia kobus, Ostrya caprifolia, Prunus avium „Piem“, Acer campestre „Eltirij“, Acer monopessulatum, Malus spec., Morus alba, Morus nigra, Carpinus betulus „Fastigiata“, Ginkgo biloba „Princeton Sentry“ (männl Selektion) u.ä.

- Grünflächen "Am Langen Anger": Acer platanoides, Paulownia, Quercus coccinea, Quercus palustris, Quercus robra, Tilia platyphyllos, Alnus cordata, Alnus spaethii, Catalpa bignonioides, Celtis australis, Fraxinus omus, Malus spec., Prunus „Accolade“, Prunus sargentii, Prunus yedoensis, Populus simonii, Quercus robur „Fastigiata“ u.ä.
- Versickerungsflächen, wechsellöckerer Bereich: Fraxinus excelsior, Poulus tremula, Quercus palustris, Salix alba „Liempe“, Alnus cordata, Alnus spaethii, Fraxinus „Raywood“, Liquidambar styraciflua, Magnolia kobus, Prunus serotina, Quercus robur „Fastigiata“ u.ä.

9. Nachrichtliche Übernahmen

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

Benachrichtigungen des Erscheinungsbildes, Zerstörungen oder Entfernungen aus der Umgebung des Kulturdenkmals bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Denkmalschutzbehörden.

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archiologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 25 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verklärung der Frist mit dem Ref. 25 vereinbart wird.

10. Hinweise

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen 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.

Im Planbereich bildet junge Neckar-Tauffüllung, die örtlich von anthropogenen Aufschüttungen unbekannter Mächtigkeit überdeckt ist, den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein, zum Grundwasserflurabstand liegen keine konkreten Daten vor. Bei etwaigen technischen Fragen im Zuge der weiteren Planung wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Planungsbüro empfohlen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des neu abgegrenzten Wasserschutzgebietes "Rheinau" der MVV.

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

Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereichs der Energiekonzeption Bahnstadt (Beschluss des Gemeinderates vom 03.04.2008), die unter anderem eine Etablierung im Passivhaus-Standard vorsieht, sowie des Geltungsbereichs der Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg in der Fassung vom 18.12.2008, die insbesondere einen Anschluss- und Benutzungszwang festlegt.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept sieht für die Baufelder einen Abflussbeiwert von maximal 0,5 vor. Demnach dürfen rechnerisch maximal 50 % des stärksten Niederschlagsintervalls mit einer statistischen Wiederkehrhäufigkeit von seltener als einmal in 5 Jahren in die festgesetzten Versickerungsflächen abgeleitet werden.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die vorhandene landwirtschaftlichen Betriebe und die Bewirtschaftung der Flächen können im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lärm-, Staub- und Geruchsmmissionen auftreten.

Das Plangebiet befindet sich im Entwicklungsbereich des militärischen Flugplatzes Heidelberg. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belastungen durch Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist. Die Planung wird in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt. Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Fluglärm begründet sind, bestehen nicht. Für das Aufstellen und den Betrieb von Baukränen ist die vorherige Zustimmung der Wehbereichsverwaltung Süd – Militärische Luftfahrtbehörde erforderlich. Das diesbezügliche Merkblatt für die Errichtung von Masten innerhalb eines militärischen Schutzbereichs ist bei der Stadt Heidelberg, Stadtplanungsamt erhältlich.

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 (Ermächtigungsgrundlage: § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg)

Als Dachform ist ausschließlich Flachdach zulässig.

Oberhalb des obersten Vollgeschosses ist die Errichtung von Staffelgeschossen nur bei den mit „TF1“ 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 darunter liegenden Vollgeschosses zulässig, wenn es von der südwestlichen Baulinie um mindestens 4,00 m zurückspringt.

Technische Dachaufbauten müssen sich aus der Gebäudekubatur entwickeln und sind gestalterisch zu integrieren. Hauptgebäude sind in der Materialität und Farbigkeit der Fassaden aufeinander abzustimmen.

In der Struktur der Fassadengestaltung der Hauptgebäude sollen die vertikalen Elemente gegenüber den horizontalen Elementen dominieren. Ausgenommen hiervon sind solitär stehende Sonderbauten.

2. Anforderungen an Werbeanlagen (Ermächtigungsgrundlage: § 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 werbena Leistung angeboten wird. Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen, Stelen, Hinweisschildern und Schaukästen sind unzulässig. Ausgenommen von den vorstehenden Vorschriften sind Werbeanlagen an Haltestellen des ÖPNV.

Werbeanlagen sind gestalterisch und strukturell in die Fassaden zu integrieren.

In Allgemeinen Wohngebieten: Werbeanlagen sind nur in Form von flach auf der Fassade aufgetragenen, nicht selbstleuchtenden Tafeln zulässig. Sie dürfen nur an Hausingängen 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 Gewerbebetrieb und sonstiger Arbeitsstätte nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt als Einheit gestaltet ist. Die Anlagen sind flach auf die Fassade aufzubringen. Werbeausleger sind nicht zulässig. Schaufensterbekleidungen oder –bemalungen sind nur bis zu einem Maß von max. 20% der Fensterfläche zulässig. Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blinkendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

3. Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (Ermächtigungsgrundlage: § 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 Tiefgaragen unterbauten Flächen.

Die Einfriedigung von den Verkehrsflächen 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 einzuhalten und/oder einzuräumen.

4. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (Ermächtigungsgrundlage: § 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.

Erstellt: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern

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

Liste 1 Arten für Substrathöhen kleiner/gleich 10 cm, die Liste enthält 17 Arten.

Table with 5 columns: Wissenschaftlicher Name, Deutscher Name, Höhe in cm (Ø), Aussaat, Wuchsform. Lists various plant species suitable for extensive green roofs with low substrate heights.

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

Table with 5 columns: Wissenschaftlicher Name, Deutscher Name, Höhe in cm (Ø), Aussaat, Wuchsform. Lists various plant species suitable for extensive green roofs with higher substrate heights.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN. BAHNSTADT "2. BAUABSCHNITT, WESTLICH DES GADAMERPLATZES". ENTWURF 06.06.2012. Erster Bürgermeister, Oberbürgermeister, Stadtplanungsamt.

Präambel Auf Grund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Eröbldung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1099), in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GMO) in der Fassung der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) bei: GBl. S. 660, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 60, 66), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan und diese örtliche (= Bauvorschrift) (=en als Satzung beschlossen.



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509)

Baumutzungsverordnung (BauMVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)

Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neukonzeption vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 28 der VO vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbesitzdienstes (VwV-Kampfmittelbesitzdienst) vom 21.12.2006 (GBl. S. 16)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Art. 10 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252, 253)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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



WA
Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauMVO)



MI
Mischgebiet
(§ 6 BauMVO)

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



0,4
Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§§ 16 und 17 BauMVO) -Belegte-



3700 m²
Grundfläche
(§ 16 Abs. 2 BauMVO)



V
Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze
(§§ 16 Abs. 2, 20 BauMVO)



V
Zahl der Vollgeschosse-zwingend
(§§ 16 Abs. 4, 20 BauMVO) -Belegte-



LH0max=6,50m
Lichte Höhe als Höchstmaß

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



o
offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauMVO)



g
geschlossene Bauweise
(§ 22 Abs. 3 BauMVO)



a
abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 3 BauMVO)



Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauMVO)



Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauMVO)



Durchgang / Durchfahrt
LH

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



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Geh- und Radweg



Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 I, V, m, Nr. 14 BauGB)



Versorgungsanlagen
Trafostellen (unterirdisch oder baulich in Gebäude integriert)



Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser



Zweckbestimmung Wasser

Anlage 01 zur Drucksache: 0284/2012/BV

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



Öffentliche Grünflächen



Parkanlage



Spielplatz

7. Flächen und 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

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Schutzmaßnahmen siehe textliche Festsetzungen

9. Anpflanzung von Bäumen, Strüchern und sonstige Bepflanzungen sowie Bildung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



anzupflanzender Baum

10. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Boglnägel, Getreid für die Allgemeinheit, Fahrrecht für Radfahrer, Mofafahrzeuge, 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 (Boglnägel, Getreid 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)



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 BauMVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baufensters (§ 16 Abs. 5 BauMVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baufensters (§ 16 Abs. 5 BauMVO)

B. Nachrichtliche Übernahmen



Einzelanlagen (Kulturdenkmale) die Denkmalschutz unterliegen

C. Hinweise

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR)

(Zahl der Vollgeschosse)



Kennzeichnung von Bereichen mit textlichen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung



textliche Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand vom).</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" (Heilbronger Amtsanzeiger) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.</p>	<p>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>Nach Bekanntmachung am 26.03.2012 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 ____201__ dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift / -en sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom ____201__ zugestimmt und die Öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Gemeinderat hat am ____201__ den Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en als Satzung sowie die Begründung gemäß § 10 BauGB, 74 LBO LV.m. § 4 GemO beschlossen.</p>	<p>Anzeige / Genehmigung</p> <p>Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse sowie der Hinweise, wo der Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en eingesehen werden können, wurden am ____201__ im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en sind damit am ____201__ in Kraft getreten.</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse sowie der Hinweise, wo der Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en eingesehen werden können, wurden am ____201__ im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en sind damit am ____201__ in Kraft getreten.</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 Bauvorschrift / -en gegenüber der Stadt Heilbronn nicht geltend gemacht.</p>
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister