Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Entwurf

Südstadt
Mark-Twain-Village - östlich der Römerstraße, 1. Teil

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Einführung einer Länderöffnungsklausel zur Vorgabe von Mindestabständen zwischen Windenergieanlagen und zulässigen Nutzungen vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg **(LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)

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

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.12.2006 (GABl. S. 16) zuletzt geändert 31.08.2013 (GABl. S. 342), in Kraft getreten 01.01.2014

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Art. 9 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 66)

Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 329)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

- 0,25 – Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- II – Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

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

- o – Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a – Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- F+R – Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Versickerung von Regenwasser

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

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage

7. 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)

- zu erhaltender Baum
- zu pflanzender Baum

8. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO)
- St – Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Nr. 1 Nr. 21 BauGB)
- Gr/Fr/Lr – Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht der zugunsten der Anwohner, Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Nr. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- M 1 – besondere Lärmanforderungen (siehe textliche Festsetzungen Grundrissorientierung)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

B. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs.1 BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1, 4, 6 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6, BauNVO)

Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird.

1.2 Mischgebiet (MI)
(§ 6 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6, BauNVO)

Im MI sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

In den Teilbereichen des Mischgebietes MI 1 und MI 2 und im allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand wie in der offenen Bauweise, die Gebäudelänge darf höchstens 66 m betragen.

3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Stellplätze sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) nur innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen zugelassen.

4. Mit Geh,- Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Diese Bereiche sind jederzeit zugänglich zu halten. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Baumpflanzungen und Überbauungen ausgeschlossen.

5. Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

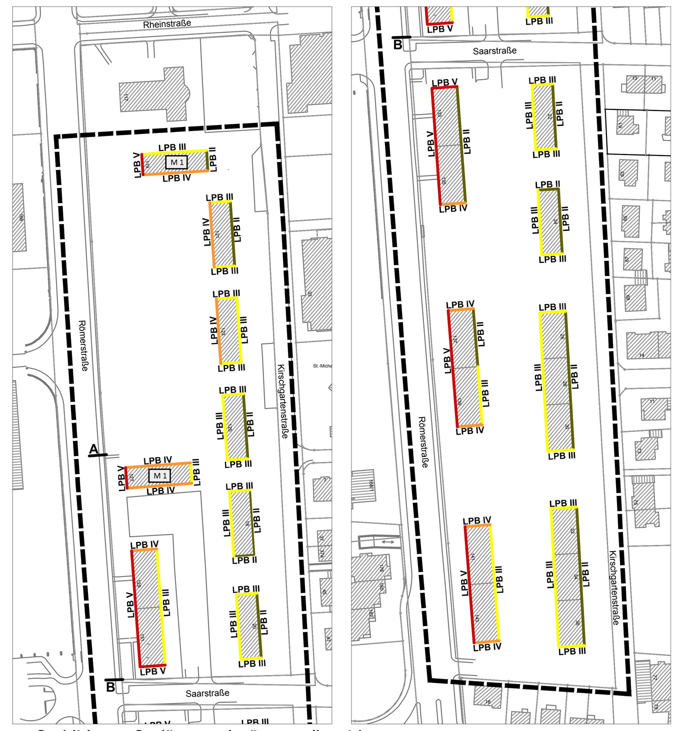
Das anfallende Regenwasser auf den Dachflächen ist bei den Gebäuden, die an die öffentliche Parkfläche angrenzen, in eine zentrale Versickerungsfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche abzuleiten.

Das auf Grundstücken von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden kann.

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden kann.

6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Abbildung eingetragenen Lärmpegelbereiche (LPB V, LPB IV, LPB III, LPB II) nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) auszubilden, siehe auch nachfolgende Tabelle. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.



Maßgeblicher Außenlärmpegel /Lärmpegelbereich

55,0 <	II	<= 60,0	LPB II
60,0 <	III	<= 65,0	LPB III
65,0 <	IV	<= 70,0	LPB IV
70,0 <	V	<= 75,0	LPB V

Tabelle: **Lärmpegelbereiche und erforderliche Gesamtschalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989** (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin)

Lärmpegelbereich	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB)		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]	[dB]
LPB II	35	30	30
LPB III	40	35	30
LPB IV	45	40	35
LPB V	50	45	40

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

6.1. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen. Insofern an Fassaden Lärmpegelbereiche unterhalb des Lärmpegelbereichs III vorliegen, kann auf den Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art verzichtet werden.

6.2. Außenwohnbereiche

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone, Terrassen und Wohngärten nur an der Ostfassade zulässig. Innerhalb der mit M1 bezeichneten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind diese Außenwohnbereiche an der Westfassade ausgeschlossen.

6.3. Grundrissorientierung

Sollte von der bestandsorientierten Entwicklung abgesehen und durch Neubauten ersetzt werden, dann ist bei dem Neubau von Gebäuden in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie innerhalb der mit M1 bezeichneten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) eine Grundrissorientierung vorzunehmen. An den der Römerstraße zugewandten Fassaden (Westfassade) sind öffenbare Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) unzulässig.

Hiervon kann abgewichen werden,
- wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, verglaste Laubengänge oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass in belüfteten Zustand vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen eine Reduzierung des Beurteilungspegels auf 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht vor dem geöffneten Fenster erreicht wird oder
- wenn die Wohnungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume von Osten (abgewandt von der Römerstraße) her belüftet werden können und die Fenster nach Westen in Richtung der Römerstraße nur der Belichtung dienen oder
- wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag einen Wert von 60 dB(A) und, soweit in der Nacht eine besondere Schutzwürdigkeit gegeben ist, in der Nacht einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

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

7.1 Einschränkung des Rodungszeitpunktes bzw. der Inanspruchnahme sonstiger Biotopstrukturen

Die Rodung von Gehölzen und Bäumen ist auf den Zeitraum von (jeweils einschließlich) Oktober bis Februar beschränkt. Vor baulichen Veränderungen an Gebäuden mit Lebensraumeignungen für Fledermäuse sind diese auf Fledermausbesatz zu kontrollieren.

7.2 Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen einschließlich Baumartenauswahl erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung zwischen den beteiligten Ämtern der Stadt Heidelberg.

Neu- oder Ersatzpflanzungen können vom dargestellten Standort abweichen und können innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen an anderer Stelle gepflanzt werden

7.3 Pflanzung und Erhaltung von Bäumen

Die bestehenden wertvollen Bäume sind der Planzeichnung festgesetzt. Die Bäume sind bei Bauarbeiten zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Laubbäume aus der Artenliste (Anhang) zu ersetzen. Ist eine Erhaltung nicht möglich, müssen neue Bäume im Verhältnis von 1:1 gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
Neu zu pflanzende Bäume sind ebenfalls der Planzeichnung zu entnehmen (Entlang Römerstraße und Kirschgartenstraße). Gemäß der Baumschutzsatzung ist folgende Pflanzqualität bei Laubbäumen zu verwenden: Stammumfang 20 - 25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, m.B.

Entlang der Römerstraße im Bereich zwischen den Buchstaben A und B sind 7 Bäume gem. Pflanzliste neu anzupflanzen.

7.4 Begrünung der privaten Grünflächen einschließlich Baumpflanzungen

Für Baumpflanzungen auf privaten Flächen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
Stammumfang Laubbäume: 20 - 25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, m.B.
Obstbäume: 10 – 12 cm in einem Meter Höhe
Bestehende Laubbaumarten im Geltungsbereich können bei Neupflanzungen verwendet werden. In der Anlage zum Umweltbericht ist eine Pflanzenliste mit weiteren Arten beigefügt. Bei der Einreichung von Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

7.5 Pflanzliste

Pflanzliste 1
Vorhandene Laubbaumarten auf dem Gelände
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Acer saccharinum
Aesculus hippocastanum
Ailanthus altissima
Betula pendula
Corylus colurna
Crataegus ‚Carrierei‘
Fraxinus excelsior spec.
Malus sylvestris
Paulownia tomentosa
Populus x Canadensis, spec.
Prunus avium
Prunus cerasus
Prunus domestica
Quercus robur
Quercus rubra
Robinia pseudoacacia
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus minor, spec

Pflanzliste 2
Ergänzungsvorschläge:
Mittelhohe Bäume + Großbäume:
Carpinus betulus
Gleditsia triacanthos
Juglans regia
Liquidambar styraciflua
Pterocarya fraxinifolia
Sophora japonica

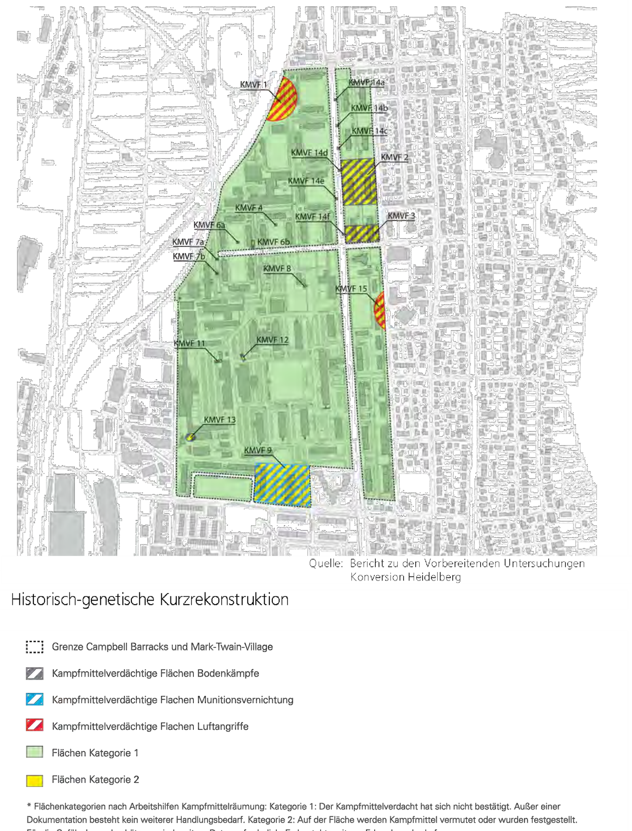
Kleinbäume:
Acer campestre
Catalpa bignonioides
Crataegus monogyna, -laevigata
Magnolia spec.
Malus spec., -sylvestris
Parrotia persica
Prunus cerasifera
Prunus mahaleb
Prunus sargentii
Prunus serrulata X
Pyrus calleryana, - communis

Qualität
Laubbäume: Stammumfang 20 - 25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, m.B., Hochstamm
Obstbäume: Stammumfang 10 – 12 cm in einem Meter Höhe, Hochstamm

C. Hinweise

1. Flächen, auf denen Kampfmittel vermutet werden

Entsprechend der Verwaltungsvorschrift über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) ist es Aufgabe der Grundstückseigentümer, die Suche und die Bergung von Kampfmitteln selbst zu veranlassen.



Quelle: Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen Konversion Heidelberg

Historisch-genetische Kurzrekonstruktion

- Grenze Campbell Barracks und Mark-Twain-Village
- Kampfmittelverdächtige Flächen Bodenkämpfe
- Kampfmittelverdächtige Flächen Munitionsvernichtung
- Kampfmittelverdächtige Flächen Luftangriffe
- Flächen Kategorie 1
- Flächen Kategorie 2

* Flächenkategorien nach Arbeitshilfen Kampfmittelräumung: Kategorie 1: Der Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Außer einer Dokumentation besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Kategorie 2: Auf der Fläche werden Kampfmittel vermutet oder wurden festgestellt. Für die Gefährdungsabschätzung sind weitere Daten erforderlich. Es besteht weiterer Erkundungsbedarf.

Quelle: M&P Ingenieurgesellschaft, Historisch-genetische Kurzrekonstruktion (HgKurzR) im Auftrag der OFD Niedersachsen, 18.11.2013; M&P Ingenieurgesellschaft, Ergänzende Luftbildauswertung zur Erkundung möglicher Kampfmittelbelastungen für ausgewählte Liegenschaften in Heidelberg, Campbell Barracks incl. NATO Headquarter, Mark-Twain-Village und Verwaltungsgebäude Römerstr. 104, 28.04.2014 — Stand: 20.10.2014

2. Bodenfunde

Nach Aussagen des Landesdenkmalamtes ist im Geltungsbereich mit Bodendenkmälern zu rechnen.

In Plangebiet befinden sich Reste von Gebäuden und Abfallgruben einer Siedlung aus der Jungsteinzeit (6.-4. Jahrtausend), die seit 1901 bekannt ist.

Die Siedlung ist nach § 2 DSchG Kulturdenkmal und unter Listendenkmal 3 (Südstadt) und Listendenkmal 2 (Rohrbach) geführt. Danach bedürfen alle Bodeneingriffe einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Überall dort wo das Baufenster sich auf flach oder gar nicht unterkellerte Bereiche erstreckt, ist mit einer Zerstörung der vorhandenen archäologischen Befunde zu rechnen.

Daher ist vor Baubeginn eine mehrmonatige archäologische Ausgrabung notwendig, bei der alle Befunde und Funde dokumentiert und geborgen werden.

Die Kosten archäologischer Ausgrabungen sind gemäß einer Handreichung des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft aus dem Januar 2012 vom Bauherrn zu tragen.

3. Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserwerks Rheinau. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.

4. Energie

In Bezug auf die Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden, welches am 30.07.2011 in Kraft getreten ist, und der vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 20.05.2010 beschlossenen Energiekonzeption 2010 wird um Beachtung folgender Hinweise gebeten.

- Die Wärmeversorgung erfolgt vorrangig durch Fernwärme
- Die Stadt Heidelberg (Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie) stellt eine kostenlose Energieberatung zur Verfügung.

Für eine zivile Nachnutzung sind je nach vorgesehener Nutzungsdauer entsprechende Sanierungskonzepte im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zu definieren und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.

5. Artenschutz

An den Gebäuden sind vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützte Arten zu erhalten und bei Sanierungen fachgerecht zu ersetzen.

6. Geotechnik

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. 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 Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bez. DIN 4020 durch ein privates Ingenierbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder auszügen daraus erfolgt.

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster verwiesen.

Die lokalen Geologischen Untersuchungsverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage der LGRB (www.lgrb-bw.de) entnommen werden

7. Straßenverkehrsfläche

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

8. Bestehende Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans tritt der bestehende Straßen- und Baufluchtenplan im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße (05.03.00) vom 26.01.1950 im räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

D. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs.4 BauGB, § 74 LBO)

1. Werbeanlagen

1.1 Allgemeine Anforderungen

Werbeanlagen sind nur als Eigenwerbung im Zusammenhang mit der angebotenen Ware oder Leistung an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen und Automaten sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen- und Ortsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen.

Um eine Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden, ist pro Betrieb nur eine Werbeanlage zulässig.

Werbung hat sich der Fassadengliederung unterzuordnen, es ist ein Bezug zu der vorhandenen Fassadengliederung herzustellen.

Unzulässig sind grundsätzlich bewegte Werbung, Werbungen mit wechselnden oder grellfarbenem Licht, vertikale Schriftzüge auf der Fassade und Werbung über große Bereiche der Giebelflächen, Werbung an Einfriedungen und Werbung mit grellen Signalfarben.

Ebenfalls unzulässig ist das Bekleben von Fassaden, Fenstern, Schaufenstern, Stützen, Mauern und sonstigen, nicht für Werbung und Information vorgesehenen Flächen mit Plakaten und Anschlägen.

1.2 Werbeanlagen an Gebäuden parallel zur Fassade, Lage und Größe

Werbeanlagen sind parallel zur Fassade und nur im Erdgeschoss und innerhalb der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig. Der Abstand zwischen Oberkante Werbeanlage und Brüstung des 1. OG muss mindestens 30 cm betragen.

Befindet sich die Stätte der Leistung nicht im Erdgeschoss, oder befinden sich mehrere Leistungsstätten im Gebäude so sind Werbeanlagen auf einer Sammelanlage zusammenzufassen. Diese ist vertikal im Eingangsbereich des Erdgeschosses anzubringen, eine horizontale Anordnung ist nicht zulässig.
Die Sammelanlage ist direkt am Gebäude anzubringen. Die Höhe einer Sammelanlage ab Geländeoberfläche darf bis zur Oberkante maximal 2 Metern betragen.

Oberhalb der Traufkante oder Gebäudeoberkante sowie auf der Dachfläche von Gebäuden sind Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig. Dies gilt ebenso für die Giebelseite.

Die maximale zulässige Höhe der Werbeanlage beträgt 60 cm.

1.3 Werbeanlagen an Gebäuden rechtwinklig zur Fassade

Werbeanlagen rechtwinklig zur Fassade sind in Form von festsitzenden Stechschildern mit integrierten Logos oder Schriftzügen sowie eigenständigen Schriftzügen (Buchstaben) zulässig. Werbefahnen sind unzulässig.

Stechschilder und Schriftzüge können rechtwinklig zur Fassade innerhalb der Brüstungszone des 1. Obergeschosses angebracht werden.

Die maximale Größe von Stechschildern und Schriftzügen rechtwinklig zur Fassade beträgt
- Auskragung max. 80 cm senkrecht zur Fassade,
- Höhe von max. 60 cm
- Konstruktionsbreite max. 20 cm

1.4 Freistehende Werbeanlagen

Pylone und Stelen sind grundsätzlich unzulässig.

Fahnen auf dem Grundstück sind nur im Einzelfall und nur in Abstimmung mit der Stadt ausnahmsweise zulässig, wenn von der Einrichtung eine besondere Bedeutung ausgeht. Ihre Genehmigung ist von Standort, Menge und Höhe abhängig. Edelstahlmasten werden von vornherein ausgeschlossen. Es besteht kein Anspruch auf eine Genehmigung.

1.5 Großflächige Werbung

Werbung im Euroformat (3,80 m x 2,70 m) oder größer, in Form von Mega-Boards, bedruckten Textilien oder Kunststofffolien ist weder an Gebäuden noch auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zulässig.

2. Einfriedungen

2.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Einfriedungen müssen sich dem Charakter des Gebäudes und seiner Umgebung anpassen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die Gestaltung soll sich an den im Gebiet vorherrschenden Sandsteinsäulen mit Stahlstäben orientieren.

Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wände ausgebildet werden.

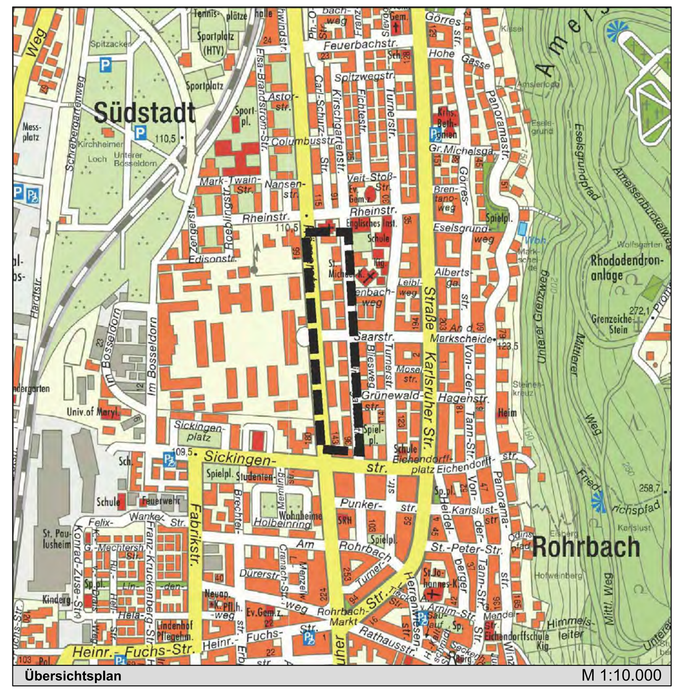
2.2 Höhe von Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedung darf maximal 1,20 m ab Geländeniveau betragen.

2.3 Materialien von Einfriedungen

Zulässig sind
Sockel und Säulen aus rötlichem Sandstein
Beton mit Sandsteinverblendungen
Beton verputzt
Füllungen aus pulverbeschichtetem oder lackiertem Stahl
Cortenstahl
Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen

Unzulässig sind
Sockel aus Sichtbeton und Bruchstein
Säulen aus Sichtbeton, Bruchstein und gefließte Elemente
Pfosten aus verzinktem Material, Stahl und Edelstahl
Füllungen aus Maschendraht, Schilfmatten, Flechtwerk, Brettern, Kunststoff, Metallplatten, Edelstahlgewebe, Edelstahlstäbe, Edelstahlseile sowie verzinkte Gewebe und-stäbe



Übersichtsplan — M 1:10.000

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

Nr. B-Plan:
Südstadt — 61.32.05.03.03
Mark-Twain-Village - östlich der Römerstraße, 1. Teil

Entwurf — 30. Oktober 2014

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 Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581; ber. GBl.S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Heidelberg

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand vom __.__.201_).

Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am __.__.201_ die Aufstellung des Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

OB-Referat

Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.201_ im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Stadtplanungsamt

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Nach Bekanntmachung am __.__.201_ im "stadtblatt" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom __.__.201_ bis __.__.201_ durchgeführt.
Die Informationsveranstaltung fand am __.__.201_ statt.

Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat am __.__.201_ dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom __.__.201_, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

OB-Referat

Der Entwurf des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften, die Begründung mit Umweltbericht sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am __.__.201_ im "stadtblatt" in der Zeit vom __.__.201_ bis __.__.201_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadtplanungsamt

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am __.__.201_ den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung gemäß §§ 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen.

Oberbürgermeister

Anzeige / Genehmigung

Ausgefertigt:
Heidelberg, den __.__.201_

Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden können, wurden am __.__.201_ im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am __.__.201_ 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 Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gegen- über der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.

Stadtplanungsamt