# Heidelberg "Bahnstadt - West"

#### GESETZLICHE GRUNDLAGEN

nit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen forschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI I S. 3634)
S. 3786) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBI. S 357), geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBI. S. 99, 103)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 99) vom 18.12.1990 (BGBL 1991 LS, 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBL S 98), 103)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 99) vom 18.12.1990 (BGBL 1991 LS, 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBL 15.16) (Spelander worden ist. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBL S, 581, ber. S. 598), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBL S, 99, 100)

Z3UZ\_071 (1681 S. 99, 100)

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (WW-Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.12.2006 (GABI. S. 16) und vom 3108.2013 (GABI. S. 342243)

Denkmalschutzgesetz (DS-60H) vom 06.12.1983 (GBI. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordung vom 25.22.2017 (GBI. S. 99, 104)

nom 23.02.2017 (GBI. S. 99, 104) hungsgesetz Baden-Württemberg (LpIG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBI. S. 385), idert durch Artikel 31 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBI. S. 99. 103)

#### Planzeichenerklärung

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

WA

eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

0,4

Zahl der Voligeschosse Mindest- und Höchstgrenze (§§ 16 Abs. 2, 20 BauNVO) -Beispiel-

III-IV  $\bigcirc$ 

Zahl der Vollgeschosse -zwingend (§§ 16 Abs. 4, 20 BauNVO) -Beispiel-

0 g

а abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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







Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

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

Versorgungsanlagen, Trafostation (unterirdisch oder baulich in Gebäude integriert)

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

0

^,^

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

SM

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



Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

.....

.....

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

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
 1.1.1In den Allgemeinen Wohngebieten
 • sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

Anlagen für Verwaltungen
 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig

erienwohnungen gemäß § 13a BauNVO eines Wohngebiet, Teilflächen "TF 4" und "TF 5"

Abweichend von den generellen Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet gilt in den mit "TFB" und "TF 9" festgesetzten Teilen des Allgemeinen Wohngebiets folgende Festsmit, I h E 'und , I h - 5' restigesetzten f eilen oes Aligemeinen Wortngebiels loigende Festsetzung:

- gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO § 1 Abs. 7 BauNVO sind Wohnungen im auf Niveau der Straße

- "Langer Anger" liegenden Geschoss (sträßenseitliges Erdgeschoss) sowie dem darüber liegenden

Geschoss (straßenseitliges 1. Obergeschoss) unzulässig

In dem Mischgebieten
- sind gemäß 5 Abs. 2 und § 1 Abs. 7 Bau/NVO aligemein zulässig
- Wohrungen oberhalb des ersten Obergeschosses,
- Geschäffs- und Bürgebäude,
- Einzelhandsbefriebe
- Schank- und Speisewirtschaften

 sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, "Annache Zwecke, 
\*\*Annache Zwecke, \*\*Schaffe, des Jun § 1 Abs. 7 BauNVO aunahmsweise zugelassen werden 
\*\*Vortrungen in erlien Obergeschoss 
\*\*and gemäß § 1 Abs. 5, § 1Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig 
- Carterbauberbar, 
\*\*Carterbauberbar, 
\*\*De Schaffe, de Schaffe,

- Garlensüberliebe,
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferleimechrunge gemäß § 13s Bas/NO
- Verginglangstättlen, wenn deren Angebot auf sesuelle Animation zielt, hierzu zählen mitebescniches Sylpisensekladt, Talleb-Dance-Bars, Animeriokale, Kinos und Vorführfahme und vorführer vor der Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Danstellungen mit sexuellen Charakter ausgerücht ei st.

Lingsschräuße Gewerbegebiete (GEe)

1.3 Eingeschränkla Gewerbegebiete (GEe)
1.3 Ind end naß GEF etetgesetzten eingeschränklen Gewerbegebieten
• sind gemäß § Abs. Zund § 1 Abs.
• FauhVO algemein zulässig

– Geschälths. Büro- und Verwaltungsgebäude,

– Einzelnandssteherber

– Schank- und Speisewirstuchaften

– sontigs Gewerbebefleite, sofern sie "nicht wesentlich störend" im Sinne von § 6 BauNVO sind

– Anlagen für kulturete, gerundheitliche und sportliche Zwecke,

• könne gemäß § Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden

– öffentliche Betriebe

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und

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

Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO

Abweichend von den generellen Festsetzungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten, sind Tankstellen in den als GEe 1 festgesetzten Flächen gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BankM/U-mytikseien

ichend von den generellen Festsetzungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten können stellen in den als GEe 2 festgesetzten Flächen gemäß § 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauNVO himsweise zugelassen werden.

Maß der baulchne Natzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die festgesetzte Grundfüsfernanzt beinhaltet die Grundflächen von Nebenaningen im Sinne des §
8 BauNVO sowie der Rüchen von Stellstzen mit Ihren Zufahrten einschließlich der Flächen von
Treigsangenzufahrten. Eine Überschreitung der genäß Planeintag festgesischen Grundflächenzahl
in an durch Treigsangen und na ausanthanweise bas zu einer Gezo on ib zuglesten.
Die füglenden Gebäudeführein im Meter über Normalnut (ILNA) müssen und noberne Absochlass der
nicht überschreitung werden.

		(ü.N.N.)	Normalnull (ü.N.N.)
WA 1	TF 1	Südwest-orientierte	Südwest-orientierte
WA 2		Fassaden: 123,00 m ü.N.N.	Fassaden: 124,50 m ü.N.N.
		Nordost-orientierte	Nordost-orientierte
		Fassaden: 126,00 m ü.N.N.	Fassaden: 128,00 m ü.N.N.
	TF 2, TF 5	126,00 m ü.N.N.	128,00 m ü.N.N.
	TF 3, TF 4	129,00 m ü.N.N.	131,50 m ü.N.N.
WA 3	TF 1	Südwest-orientierte	Südwest-orientierte
		Fassaden: 121,00 m ü.N.N.	Fassaden: 124,50 m ü.N.N.
		Nordost-orientierte	Nordost-orientierte
		Fassaden: 124,00 m ü.N.N.	Fassaden: 128,00
	TF 3	127,00 m ü.N.N.	129,50 m ü.N.N.
	TF 4	127,00 m ü.N.N.	129,50 m ü.N.N.
	TF 6	125,50 m ü.N.N.	129,50 m ü.N.N.
MI	TF 7	126,00 m ü.N.N.	128,50 m ü.N.N.
	TF 8	125,50 m ü.N.N.	129,50 m ü.N.N.
	TF 9	133,00 m ü.N.N.	138,00 m ü.N.N.
	TF 10	133,00 m ü.N.N.	138,00 m ü.N.N.
	TF 11	124,00 m ü.N.N.	128,00 m ü.N.N.
GEe	TF 12	123,50 m ü.N.N.	127,00 m ü.N.N.
	TF 13	123,00 m ü.N.N.	127,00 m ü.N.N.
	TF 14	122,50 m ü.N.N.	127,00 m ü.N.N.
	TF 15	122,50 m ü.N.N.	127,00 m ü.N.N.
	TE 10	122 E0 m 0 N N	127.00 m 0 N N

2.3 In den Misch- und eingeschränkten Gewerbegebieten ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäusdehöhe um maximal 2 m durch Anlagen für die sollere Energienzzugung sowie durch untergeschere Anlabaders zu Unterfehrigung un maschlereitschreiben Anlägen für Anlagen sind einzuhausen. Mit maschinertschreiben Anlagen und den Anlagen sind einzuhausen. Mit maschinertschreiben Anlagen und den Anlagen für sollere Energienzungs jat zu den Trauflicherien im Mitodesbaldung von 5 merzuhalten.

Ausschließlich in den mit "TF 1" festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind auskragende Dächer über maximal 90 % der gesamten Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zulässika.

In den Teilbaugebieten WA 2 und WA 3 sind in den mit "TF 4", "TF 5", "TF 8" und "TF festgesetzlen überhaubaren Grundstücksflächen die Ertgeschosse der der Eppeheimer Terrasse sowie dem Langen Anger bzw. der Grünen Meile zugewandten Gebäude mit einer lichten Hohe von mindesten 3,50 m herzustellen.

a bauch)

3. Die abweichende Bauweise a1 ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 65 m, definiert.

3. Die abweichende Bauweise a1 ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge, definiert.

maximi zultasigne Celatudelhope, definiert.

3.3 nif en Allgemienne Wolfungbeiten und in dem Mischgebieten sind Terrassen über die gesamte Grundstückstreite bis zu einer Tiefe von maximal 4,00 m auch außerhalt der überbauberen Grundstückstliche zulässig. Die Wesenzherbung von Baugerezen durch Balkone kann bis zu einer Tiefe von 2,50 m zugedissen werden.

3.4 Eine Übernchreitung der südwestlichen Baufinien der mit "Ti. 1" festgesetzten Überbaubaren Grundstücksflächen durch Vortreten von Gebäudsteilen, auch in geringfüngem Ausmaß, ist nicht zulässig. Die silt auch für Neibenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Eine Überschreitung durch Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 4,00 m zulässig.

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

- по-дываден пои пточни и теплисатили развудемицельной ействен 2018/38/39.

4.4 Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit einer Bodensubstrabchicht von mindestens 0,80 m zu überdecken, zu begrünen bzw. im Bereich von Wegen und Plätzen mit versickerungsfähigen Oberbelägen zu versehen.

Versorgungsflichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Innerhalb der mit entsprechenden Plazzeichen festjosetzten Flächen sind Transformatorenstationen für die diffestliche Versorgung zulässig. Diese and unterindisch anzulegen oder baufich in das Edigesechoss des Gleidudes zu integrieren.
Eine Verschiedung der Standorle längs der shallenselligen Baugrenzen bzw. Baufinien ist zulässig.

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 14 + 20 BauGB)
Das auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu mindestens 50 % auf de
Grundstücken zugutier-knählten

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

7.2 Die Entfernung der Wurzelstöcke der im Winterhalbjahr gefällten und geschnittenen Gehölze darf jedoch nur zwischen dem 1. März und dem 31. Oktober erfolgen.

Wissenshallführe Devisiter Name Bille in m (ff) Januar Wuckel Name Allen ichterspresser ein Schaltfach 16-35 cm (Z2) Linter mitriffe 

Auf den in den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Maßnahmen zur Biotopentwicklung durchzuführen:

B. Descent enziente misculari qui pupira

B. Flächen, die mit Geh., Fahr- und Leitungsrechten zu belasten eind (§ 9 As. 1 Nr. 21 BuxGB)

8.1 Die in der Planzeichnung in den Gewenbe. und Michzgheiten Festgenetiten Flächen. GSL1\* in den In Geherbecht zugunsten von Radifisheren Heinen Fahrendt zugunsten von Radifisheren Heinen Fahrendt zugunsten von Radifisher Hagenerheitzungen, Einstatz- und Rettlungsfehrzusgen sowie mit einem Leitunzugunsten von Affallstenmeinfahrzusgen, Einstatz- und Rettlungsfehrzusgen sowie mit einem Leitunzugunsten von Affallsten der Vertrager der Ver- und Erteropsprage zu belasten.

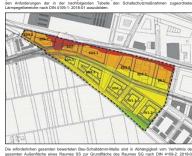
8.2 Die in der Planzeichnung in den Allgemeinen Wohngebeiten und Michzgebeiten festgesetzten Flächen, GFLZ\* und mit einem Gesterkeit zugunsten von Rettungsfehrzusgen sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Flänger der Ver und Erteropsprage zu belasten.

As Die in der Bruschinung feistgewetzten Flüchen, GFL3' sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

8.4 Die in der Planziechnung feistgewetzten Flüchen, GFL4' sind mit einem Leitungsrecht für einen Regenwasserkannal zugunsten der Eigenführer der Bauflächen im Allgemeinen Wöhngebiet WA 1 und WA

Grundissorierierung verügen.
Virdi im Busgenerhingengererfahren oder Kenntinsgabeverfahren unter Berücksichtigung der Schalkausberaupsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmingung der Nachmissen einzundt, dass an den Nachmissen von der Vertrag der

genutzten Aufenthaltstrütumen in Wohnungen und von sonstigen Übernachtungsträtumen Innerhalb der in der Eigenden Abbildung nut Lampegoberein III bis Lampegoberein III bis Lampegoberein Viel bis Lampegoberein Viel besichenden überbaubene Grundstücksfachen sind bei der Einrichtung und der Anderung von Gebilden der Auffachstandelt der statzelderfülligen Räsema ans DIAM 1019-2-10014 von deweinigen zum Schälden Auffachstandelt der statzelderfülligen Räsema and DIAM 1019-2-10014 von deweinigen zum Schälden dem Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordreiten Lampegobereiner anden DIAM 1019-2-12016-03 zusuzubliden.



Anforderungen an die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die keine Schlafräume sind von Unterrichtsräumen, von Büroräumen und jeweils ähnliche schulzberückliche German

oderinder industrial volume in der inder in der inder in der inder inder



Larm- pegel- bereich	Aufgetächer Aufgetächer pegef	Erforderliches Gesamtschalldamm-Mall des jeweiligen Außenbauteils nach DN 4109-1: 2018-01 Tabelle 7				
		Betterräume in Krankehanstalten und Sanatorien	Aufenthalturaume in Wohnungen, Obernachtungs- räume in Behor- bergungsstätten, Unterschtssäume- und Ahrliche	Süroriume <sup>1)</sup> and Ahnliche		
	(A)(A)	erf. R' <sub>wan</sub> des Außenbauteis in dB				
11	>55,0 bis s 60,0	35	30	30		
10	>60,0 bis s 65,0	40	35	30		
IV.	>65,0 bis s 70,0	45	40	35		
V.	>70,0 bis s 75,0	50	45	40		
VI.	>75.0 bis s 80.0	.8	50	45		

Für alle in der Nacht zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Rätume nach DIN 4109-2: 20 to-u i v Wohrungen und für alle sonstigen Übernachtungsrätume ist eine fensterunabhängige, schaligedämme Lüftung zu realisieren. Diese Lüftung ist ein der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbaufeile zu berücksichtigen.

мосычения, или оне илизом eine rensterunschrängen, schalspediammien Lüftung nicht erforderlich. 3 Med im Baugenerhängungserfahren oder Kenntingsbererfahren unter Beschsichstigung er Schalsushreitungsverhältniss zum Zeigunkt die Genehmigung der Nachreise erhracht, dass am den Außerbautein der Suhztbedütigen Räume geringen mäßgeliche Außerlämpegel und Lämpegebereiche nach DN 4109-1: 2011-01 anlegen, können de Andreichungen an die Schaldimmungel der Außerbautein ergen der Bin 4100-1: 201610 reduzien.

Die für die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelungen erforderlichen schalltechnischen Berechnungen haben die zum Zeitpunkt des Bauantrags maßgeblichen Berechnungsgrundlagen und fachlichen Genebenbeiten zu berückschlissen.

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

Fü den nachfolgend genarreine Statien stehen u.a folgende Baumarten zur Walt:

Parlanstatien Lunger Auger und Expenderreine Statier 2 neu gehannden, Conylac columa, Pallanus scerifolia, Duercus coccines, D. Faireite, D. palutaris, D. petesa, D. robur Fasigiat, Tilla tomentosa Babant, Ulman Jahr, Dodoresi, Ulman Jahr, Judeh, Quenca sinatelne, edit Fazuara, Stappoord, Ginho Babant, Ulman Jahr, Dodoresi, Ulman Jahre, Judeh, Quenca sinatelne, edit Fazuara, Stappoord, Ginho Germagiri, Acer campete, Acer campete, Acer campete, Marcias, Statier Corphia, Corphia, Calman, Tilla cordata generalisis, Marie-Baum-Statier, and Adappa Faulatichia Statier. Oraphas column, Tilla cordata generalisis, Marie-Baum-Statier, and Marie-Baum-Statier, Parierus corus, Malas spec., Pruns Accolade, Purus sappedi, Purus specialer, Purus specialeria, Purus specialeria, Purus specialeria, Parierus corus, Malas spec., Pruns Accolade, Purus sappedi, Purus specialeria, Papalas somo, Occare corus Fasigiatier, Marie-Cardella, Purus sappedi, Purus

B. Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen.

Ortliche Bauvorschriften zur außeren Gestaltung baulicher Anlagen, Anforderungen an Werbenalagen und an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 1-3 LBO Baden-Württemberg)

Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Ns. 1 Nr. 1 LBO Baden-Würtlemberg)

Als Dachferm ist ausschließlich Flachschr. Zul

Bespiel von der der Materialtat und Farbigelt der Fassaden aufeinander abzustimmen.

Tiefgangenein- und -ausfahrten sind einschließlich der zugehörigen Rampen in Geb

ürde zu riegtieren.

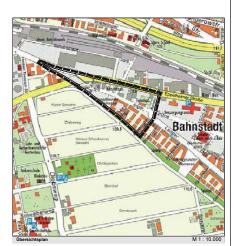
Befestigungskonstruktion ist unzulässig. Allgemein zuszlässigs gindt in Form von Fahren. Stelen, Hriweisschlidern oder Schauklästen. Ausgesommen von den vorstehenden Vorschriften sind Werbeanlagen an Haltestelne des CPNV • Werbeanlagen mit wechselndem und bewegten Licht und greien Farben. • Schaufersteheikbeitungen oder -bemalungen sind nur bis zu einem Maß von max. 20% der Fersterführe zulässig. Gestaltung der unbebauten Flächen und Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)

Die Einfriedung von den Verkehrsflächen zugewandten Vorgärten ist nicht zulässig.

4. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO Baden-Außenantenen und Satelliten-Engingsanlagen sind ausschließlich auf Gebäudedscher und nur bis einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Zu den Traufkanten ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Die Errichtung von Mobilfunk-Basisstationen und -antennenanlagen ist in den Allgemeinen Wohngebiet unzufässig. C. HINWEISE

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

Die DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerischer Nachweis" können beim Amt für Baurecht und



#### BEBAUUNGSPLAN **UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Rahnstadt - West Entwurf Plan vom: 03 09 2018

Praamool
Auf Ginut de 6 § 1 Absatz 3 und de 6 § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vin 31 1.021 (RGBL 15. 3584), in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Würteinberger (LDC) in der Neufsstaum) om 65.0320 (10 GBL 5. 3576, paleinde fürder Artiket 30 der Verordnung vom 23.02) in der Neufsstaum) om 65.0320 (10 GBL 5. 3577, paleinde fürder Artiket 30 der Verordnung vom 23.02) (Genc) in der Fassung der Neudskanntmeshung vom 24.07.020 (GBL 5. SST) ber. GBLS: Söß "uzbetz gehinder durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBL 5. 99, 103), hat der Gemeinderat der Start Heidelberg und Bebauungslauh seisehend aus der Planziechtung, den nebenstehenden konfelche Festsetzungen und

**Heidelberg** 

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften M. 1:1000

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Bahnstadt "Bahnstadt West"

Nr. 61.32.15.09

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

03.09.2018



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Bahnstadt "Bahnstadt West"

 $Textliche \ Festsetzungen \ - \ Entwurf \ zur \ \"{O}ffentlichkeits- \ und \ Beh\"{o}rdenbeteiligung \ vom \ 03.09.2018$ 

Seite 2

# Bearbeitung

Planungsbüro PISKE In der Mörschgewanne 34 67065 Ludwigshafen am Rhein

Ulrich Villinger

Stadtplanungsamt Heidelberg Abteilung Städtebau und Konversion Palais Graimberg, Kornmarkt 5 69117 Heidelberg

Stefan Rees

Stand: Entwurf 03.09.2018

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

# A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
- 1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten
  - sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
    - Wohngebäude,
    - die der Versorgung des Gebiets dienenden L\u00e4den, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht st\u00f6renden Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
    - Anlagen für Verwaltungen
  - sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO
- 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet, Teilflächen "TF 4" und "TF 5"

Abweichend von den generellen Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet gelten in den mit "TF 4" und "TF 5" festgesetzten Teilen des Allgemeinen Wohngebiets folgende Festsetzungen:

- gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO § 1 Abs. 7 BauNVO sind Wohnungen nur in den Geschossen oberhalb des ersten Geschosses (Erdgeschoss) zulässig
- können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Wohnungen im Erdgeschoss nur in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung oder mit einer Einzelhandelsnutzung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Wohnnutzung sich in der Grundfläche der gewerblichen Nutzung unterordnet.
- 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet, Teilflächen "TF 8" und "TF 9"

Abweichend von den generellen Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet gilt in den mit "TF8" und "TF 9" festgesetzten Teilen des Allgemeinen Wohngebiets folgende Festsetzung:

gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO § 1 Abs. 7 BauNVO sind Wohnungen im auf Niveau der Straße "Langer Anger" liegenden Geschoss (straßenseitiges Erdgeschoss) sowie dem darüber liegenden Geschoss (straßenseitiges 1. Obergeschoss) unzulässig

# 1.2 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
  - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- können gemäß § 6 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden
  - Wohnungen im ersten Obergeschoss
- sind gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO
  - Vergnügungsstätten, wenn deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
- 1.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)
- 1.3.1 In den als GEe festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten
  - sind gemäß § 8 Abs. 2 und § 1 Abs. 7 BauNVO allgemein zulässig
    - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
    - Einzelhandelsbetriebe
    - Schank- und Speisewirtschaften
    - sonstige Gewerbebetriebe, sofern sie "nicht wesentlich störend" im Sinne von § 6 BauNVO sind
    - Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - können gemäß § 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden
    - öffentliche Betriebe
    - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
  - sind gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Tankstellen
  - Gartenbaubetriebe
  - Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke,
  - Vergnügungsstätten, wenn deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

# 1.3.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete GEe1

Abweichend von den generellen Festsetzungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten, sind Tankstellen in den als GEe 1 festgesetzten Flächen gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig

# 1.3.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete GEe2

Abweichend von den generellen Festsetzungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten können Tankstellen in den als GEe 2 festgesetzten Flächen gemäß § 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

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

- 2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl beinhaltet die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten einschließlich der Flächen von Tiefgaragenzufahrten. Eine Überschreitung der gemäß Planeintrag festgesetzten Grundflächenzahl ist nur durch Tiefgaragen und nur ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen.
- 2.2 Die folgenden Gebäudehöhen in Meter über Normalnull (ü.N.N.) müssen am oberen Abschluss der fertiggestellten Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Attika erreicht werden und dürfen zugleich nicht überschritten werden:

Baufelder	Teilflä- chen	Mindestgebäudehöhe in Meter über Normalnull (ü.N.N.)	Maximal zulässige Ge- bäudehöhe in Meter über Normalnull (ü.N.N.)
WA 1 WA 2	TF 1	Südwest-orientierte Fas- saden: 123,00 m ü.N.N.	Südwest-orientierte Fas-saden: 124,50 m ü.N.N.
		Nordost-orientierte Fas- saden: 126,00 m ü.N.N.	Nordost-orientierte Fas- saden: 128,00 m ü.N.N.
	TF 2, TF 5	126,00 m ü.N.N.	128,00 m ü.N.N.
	TF 3, TF 4	129,00 m ü.N.N.	131,50 m ü.N.N.
WA 3	TF 1	Südwest-orientierte Fas- saden: 121,00 m ü.N.N.	Südwest-orientierte Fas- saden: 124,50 m ü.N.N.
		Nordost-orientierte Fas- saden: 124,00 m ü.N.N.	Nordost-orientierte Fas- saden: 128,00 m ü.N.N.

Baufelder	Teilflä- chen	Mindestgebäudehöhe in Meter über Normalnull (ü.N.N.)	Maximal zulässige Ge- bäudehöhe in Meter über Normalnull (ü.N.N.)	
	TF 3	127,00 m ü.N.N.	129,50 m ü.N.N.	
	TF 4	127,00 m ü.N.N.	129,50 m ü.N.N.	
	TF 6	125,50 m ü.N.N.	129,50 m ü.N.N.	
MI	TF 7	126,00 m ü.N.N.	128,50 m ü.N.N.	
WA	TF 8	125,50 m ü.N.N.	129,50 m ü.N.N.	
	TF 9	133,00 m ü.N.N.	138,00 m ü.N.N.	
MI	TF 10	133,00 m ü.N.N.	138,00 m ü.N.N.	
	TF 11	124,00 m ü.N.N.	128,00 m ü.N.N.	
GEe	TF 12	123,50 m ü.N.N.	127,00 m ü.N.N.	
	TF 13	123,00 m ü.N.N.	127,00 m ü.N.N.	
	TF 14	122,50 m ü.N.N.	127,00 m ü.N.N.	
	TF 15	122,50 m ü.N.N.	127,00 m ü.N.N.	
	TF 16	122,50 m ü.N.N.	127,00 m ü.N.N.	
	TF 17	122,50 m ü.N.N.	125,50 m ü.N.N.	
	TF 18	123,50 m ü.N.N.	128,50 m ü.N.N.	
	TF 19	123,50 m ü.N.N.	131,50 m ü.N.N.	

- 2.3 In den Misch- und eingeschränkten Gewerbegebieten ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2 m durch Anlagen für die solare Energieerzeugung sowie durch untergeordnete Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für das Gebäude, die über die Gebäudeoberkante hinaus reichen, zulässig. Die maschinentechnischen Anlagen sind einzuhausen. Mit maschinentechnischen Anlagen und den Anlagen für solare Energienutzung ist zu den Traufkanten ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.
- 2.4 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 auskragende Dächer über maximal 90 % der gesamten Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zulässig.

In den Teilbaugebieten WA 2 und WA 3 sind in den mit "TF 4", "TF 5", "TF 8" und "TF 9" festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Erdgeschosse der der Eppelheimer Terrasse sowie dem Langen Anger bzw. der Grünen Meile zugewandten Gebäude mit einer lichten Höhe von mindestens 3,50 m herzustellen.

- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Tiefe der Abstandsflächen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2 a BauGB)
- 3.1 Die abweichende Bauweise a1 ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge, definiert.
- 3.2 Die abweichende Bauweise a2 ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 65 m, definiert.
- 3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Terrassen 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.
- 3.4 Eine Überschreitung der südwestlichen Baulinien der mit "TF 1" festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Vortreten von Gebäudeteilen, auch in geringfügigem Ausmaß, ist nicht zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Eine Überschreitung durch Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 4,00 m zulässig.
- 4. Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind oberirdische Pkw-Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
- 4.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind oberirdische Pkw-Stellplätze und Garagen für maximal 20 % des bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarfs zulässig. Sonstige Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.
- 4.3 Tiefgaragen sowie Fahrrad-Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einund Ausfahrten der Tiefgaragen nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig.
- 4.4 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.
- 5. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der mit entsprechendem Planzeichen festgesetzten Flächen sind Transformatorenstationen für die öffentliche Versorgung zulässig. Diese sind unterirdisch anzulegen oder baulich in das Erdgeschoss des Gebäudes zu integrieren.

Eine Verschiebung der Standorte längs der straßenseitigen Baugrenzen bzw. Baulinien ist zulässig.

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

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

Seite 8

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

- 7.1 Baumfällungen und das Entfernen sonstiger oberirdischer Teile von Gehölzbeständen sowie der Abriss von Gebäuden mit Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten dürfen nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt werden.
- 7.2 Die Entfernung der Wurzelstöcke der im Winterhalbjahr gefällten und geschnittenen Gehölze darf jedoch nur zwischen dem 1. März und dem 31. Oktober erfolgen.
- 7.3 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 eine 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.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe in cm (Ø)	Aussaat	Wuchsform
Allium schoenoprasum var. Schoenoprasum	Schnittlauch	10-35 cm (22)	Samen	mehrjährig
Anthoxanthum odoratum	Ruchgras	20-50 cm (35)	Samen	mehrjährig
Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke	15-45 cm (30)	Samen	mehrjährig
Festuca ovina	Schafschwingel	10-50 cm (25)	Samen	mehrjährig
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut	5-30 cm (17)	Samen	mehrjährig
Medicago lupulina	Hopfenklee	15-60 cm (37)	Samen	einjährig- zweijährig
Origanum vulgare	Oregano	20-50 cm (35)	Samen	mehrjährig
Papaver dubium	Saat-Mohn	30-50 cm (45)	Samen	einjährig
Papaver rhoeas	Klatschmohn	30-60 cm (45)	Samen	einjährig
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer	3-15 cm (10)	Samen oder Sprossen	mehrjährig
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer	8-20 cm (14)	Samen oder Sprossen	mehrjährig
Sedum reflexum	Trippmadam	10-35 cm (22)	Samen oder Sprossen	Mehrjährig
Sedum rupestre (S. reflexum)	Felsen-Fetthenne	10-35 cm (22)	Samen oder Sprossen	mehrjährig
Sempervivum tectorum	Echte Hauswurz	15-50 cm (32)	Rosetten	mehrjährig
Silene vulgaris	Aufgeblasenes Leimkraut	15-50 cm (32)	Samen	mehrjährig
Thymus pulegioides	Feld-Thymian	5-40 cm (22)	Samen	mehrjährig
Trifolium arvense	Hasen-Klee	8-30 cm (20)	Samen	einjährig

			4	
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe in cm (Ø)	Aussaat	Wuchsform
Aquilegia vulgaris	Gewöhnliche Akelei	40-70 cm (55)	Samen	mehrjährig
Campanula rapuncloides	Acker-Glockenblume	30-70 cm (50)	Samen	mehrjährig
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume	15-30 cm (22)	Samen	mehrjährig
Clinopodium vulgare	Wirbeldost	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
Cymbalaria muralis	Mauer-Zimbelkraut	10-35 cm (22)	Samen	mehrjährig
Dianthus deltoides	Heidennelke	15-40 cm (27)	Samen	mehrjährig
Festuca rubra	Rot-Schwingel	15-90 cm (52)	Samen	mehrjährig
Fragaria vesca	Wald-Erdbeere	5-20 cm (12)	Samen	mehrjährig
Galium verum	Echtes Labkraut	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig

Hieracium auranticum	Orangerotes Habichtskraut	20-50 cm (35)	Samen	mehrjährig
Hieracium murorum	Wald-Habichtskraut	20-60 cm (40)	Samen	mehrjährig
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut	30 - 60 cm (45)	Samen	mehrjährig
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	30-80 cm (55)	Samen	mehrjährig
Leucanthemum vulgare	Wiesen-Margerite	20-70 cm (45)	Samen	mehrjährig
Linaria vulgaris	Gemeines Leinkraut	20-75 cm (47)	Samen	mehrjährig
Lotus corniculatus	Gemeiner Hornklee	5-40 cm (22)	Samen	mehrjährig
Muscari neglectum	Traubenhyazinthe	15-30 cm (22)	Samen	mehrjährig
Onobrychis viciifolia	Futter-Esparsette	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
Plantago media	Mittlerer Wegerich	10-45 cm (27,5)	Samen	mehrjährig
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras	10-100 cm (55)	Samen	mehrjährig
Prunella grandiflora	Große Braunelle	10-30 cm (20)	Samen	mehrjährig
Prunella vulgaris	Gemeine Braunelle	5-30 cm (17)	Samen	mehrjährig
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer	10-30 cm (20)	Samen	mehrjährig
Salvia pratensis	Wiesen Salbei	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf	15-40 cm (27)	Samen	mehrjährig
Saponaria officinalis	Echtes Seifenkraut	30-80 cm (55)	Samen	mehrjährig
Sedum telephium	Purpur-Fetthenne	30-80 cm (55)	Samen oder Sprossen	mehrjährig
Teucrium scorodonia	Salbei-Gamander	30-50 cm (40)	Samen	mehrjährig

- 7.4 Auf den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind folgende Maßnahmen zur Biotopentwicklung durchzuführen:
  - Rodung der Gestrüppe
  - Abtrag des mit Nährstoffen angereicherten Oberbodens
  - Auftrag von Schotter
  - In Teilbereichen Überschüttung des Schotters mit Feingrus und Sand
  - Anbringen von Gabionen
  - Bau von Trockenmauer-Abschnitten
  - Dauerhaftes Freihalten der Böschung einschließlich der Gabionen und der Trockenmauern
  - Belassen einzelner Baumgruppen
- 8. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 8.1 Die in der Planzeichnung in den Gewerbe- und Mischgebieten festgesetzten Flächen "GFL1" sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern (Allgemeinheit) sowie zugunsten von Abfallsammelfahrzeugen, Einsatz- und Rettungsfahrzeugen sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.
- 8.2 Die in der Planzeichnung in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten 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.
- 8.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen "GFL3" sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.
- 8.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen "GFL4" sind mit einem Leitungsrecht für einen Regenwasserkanal zugunsten der Eigentümer der Bauflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 zu belasten.

Seite 10

- 8.5 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen "GFL5" sind mit einem Leitungsrecht für einen Regenwasserkanal zugunsten der Eigentümer der Bauflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zu belasten.
- 9. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

# 9.1 Grundrissorientierung

In den Mischgebieten ist die Errichtung und die Änderung von zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 von Wohnungen und von sonstigen Übernachtungsräumen

- in den mit TF 7 bezeichneten Teilflächen an den Nordfassaden und
- in den mit TF 10 und TF 11 bezeichneten Teilflächen an allen Fassaden, nur dann zulässig, wenn sie
- keine zu öffnenden Fenster haben

#### oder

 vor mindestens einem Fenster des jeweiligen Aufenthaltsraums durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte belüftete Wintergärten, verglaste belüftete Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, sichergestellt ist, dass vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Straßen- und Schienenverkehrslärm) in der Nacht einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet,

#### oder

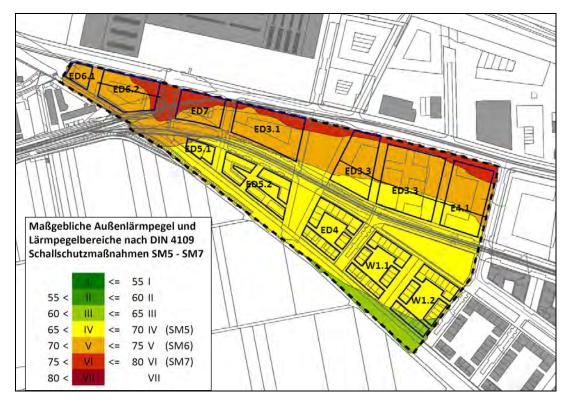
• über mindestens ein weiteres zu öffnendes Fenster an einer Fassade ohne Anforderungen an die Grundrissorientierung verfügen,

Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnisgabeverfahren unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den betroffenen Fassaden ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Straßen- und Schienenverkehrslärm) in der Nacht von nicht mehr als 59 dB(A) einwirkt, werden die festgesetzten Maßnahmen nicht erforderlich.

Die hierzu erforderlichen schalltechnischen Berechnungen haben die zum Zeitpunkt des Bauantrags maßgeblichen Berechnungsgrundlagen und fachlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

# 9.2 Anforderungen an die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume von überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von sonstigen Übernachtungsräumen

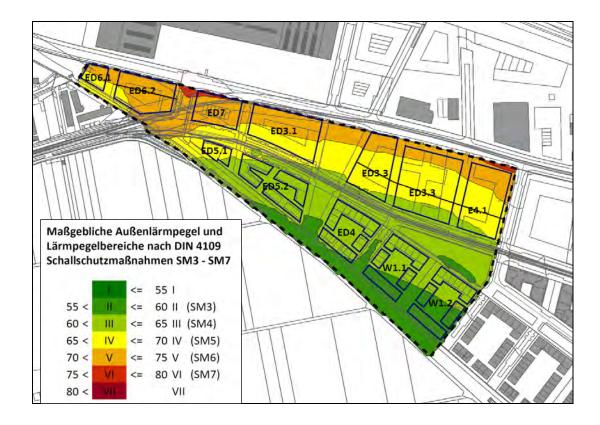
Innerhalb der in der folgenden Abbildung mit Lärmpegelbereich III bis Lärmpegelbereich VII bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-2: 2018-01 von überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von sonstigen Übernachtungsräumen mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2018-01 auszubilden.



Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_{\rm S}$  zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2: 2018-01 Gleichung (33) mit dem Korrekturwert  $K_{\rm AL}$  zu korrigieren.

# 9.3 Anforderungen an die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die keine Schlafräume sind, von Unterrichtsräumen, von Büroräumen und jeweils ähnliche schutzbedürftigen Räumen

Innerhalb der in der folgenden Abbildung mit Lärmpegelbereich II bis Lärmpegelbereich VII bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die keine Schlafräume sind, von Unterrichtsräumen, von Büroräumen und jeweils ähnliche schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-2: 2018-01 mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2018-01 auszubilden.



Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_S$  zur Grundfläche des Raumes  $S_S$  nach DIN 4109-2: 2018-01 Gleichung (33) mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  zu korrigieren.

9.4 Tabelle zu Festsetzung 9.2 und 9.3: Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß nach DIN 4109-1: 2018-01

Lärm- pegel-	,Maßgeblicher Außenlärm-	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils nach DIN 4109-1: 2018-01 Tabelle 7			
bereich	pegel'	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliche	Büroräume <sup>1)</sup> und Ähnliche	
	dB(A)	erf. R' <sub>w,ges</sub> des Außenbauteils in dB			
Ш	>55,0 bis ≤ 60,0	35	30	30	
Ш	>60,0 bis ≤ 65,0	40	35	30	
IV	>65,0 bis ≤ 70,0	45	40	35	
V	>70,0 bis ≤ 75,0	50	45	40	
VI	>75,0 bis ≤ 80,0	2)	50	45	

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

9.5 Für alle in der Nacht zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-2: 2018-01 von Wohnungen und für alle sonstigen Übernachtungsräume ist eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung zu realisieren. Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile zu berücksichtigen.

Sofern an den betroffenen Fassaden der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Straßen- und Schienenverkehrslärm) in der Nacht in Allgemeinen Wohngebieten einen Wert von 45 dB(A), in Mischgebieten einen Wert von 50 dB(A) und in Gewerbegebieten einen Wert von 55 dB(A) nicht überschreitet, wird der Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung nicht erforderlich.

9.6 Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnisgabeverfahren unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume geringere maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2018-01 anliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 reduziert werden.

Die für die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelungen erforderlichen schalltechnischen Berechnungen haben die zum Zeitpunkt des Bauantrags maßgeblichen Berechnungsgrundlagen und fachlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 18 - 20 cm Stammum-

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

fang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m³ großer durchwurzelbarer Raum herzustellen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis maximal 3 m in Längsrichtung der erschließenden Straße zulässig.

Für die nachfolgend genannten Straßen stehen u.a. folgende Baumarten zur Wahl:

- Planstraßen "Langer Anger" und "Eppelheimer Straße": Acer platanoides, Corylus colurna, Platanus acerifolia, Quercus coccinea, Q. frainetto, Q. palustris, Q. petrea, Q. robur ,Fastigiata', Tilia tomentosa Brabant', Ulmus hybr. ,Dodoens', Ulmus hybr. ,Lobel', Quercus frainetto, evtl. Fraxinus ,Raywood', Ginko biloba ,Princeton Sentry' (männl.), Tilia Cordata "Greenspire" u.ä.
- Planstraßen "Marie-Baum-Straße" und "Marga-Faulstich-Straße": Corylus colurna, Tilia cordata 'Greenspire', Acer campestre, Aesculus carnea 'Briotii', Albizzia julibrizzin, Alnus spaethii, Fraxinus angustifolia 'Raywood', Liqudambar styraciflua, Magnolia kobus, Ostrya carpinifolia, Prunus avium 'Plena', Acer campestre 'Elsrijk', Acer monspessulanum, Malus spec., Morus alba, Morus nigra, Carpinus betulus 'Fastigiata', Ginko biloba 'Princeton Sentry' (männl.Selektion) u.ä.
- Platzflächen "Spitzes Eck" und "Eppelheimer Terrasse": Acer platanoides, Paulownia, Quercus coccinea, Quercus palustris, Quercus rubra, Tilia platyphyllos, Alnus cordata, Alnus spaethii, Catalpa bignonioides, Celtis australis, Fraxinus ornus, Malus spec., Prunus ,Accolade', Prunus sargentii, Prunus yedonensis, Populus simonii, Quercus robur ,Fastigiata' u.ä.
- B. Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Anforderungen an Werbeanlagen und an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 1-3 LBO Baden-Württemberg)
- **1.** Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg)

Als Dachform ist ausschließlich das Flachdach zulässig.

Hauptgebäude sind in der Materialität und Farbigkeit der Fassaden aufeinander abzustimmen.

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

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

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Als Ort der Leistung gilt der Gebäudeteil, in dem die beworbene Leistung angeboten wird. Dabei sind sie in die Struktur der Fassadengestaltung zu integrieren.

Pro Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten dürfen Werbeanlagen nur im Erdgeschoss oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses und nur in Zuordnung zum Eingangsbereich des Gewerbebetriebs bzw. der Arbeits-

stätte angebracht werden. In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.

An den Gebäuden zum Langen Anger bzw. zur Grünen Meile hin sind Werbeanlagen auch als Ausleger zulässig. Diese müssen rechtwinklig sein und eine Höhe von 0,60 m und eine Auskragung zwischen 0,60 m und 0,80 m aufweisen. Eine Überschreitung der maximalen Auskragung von 0,80 m durch die Befestigungskonstruktion ist unzulässig.

Allgemein unzulässig sind:

- Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen, Stelen, Hinweisschildern oder Schaukästen. Ausgenommen von den vorstehenden Vorschriften sind Werbeanlagen an Haltestellen des ÖPNV
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben.

Schaufensterbeklebungen oder –bemalungen sind nur bis zu einem Maß von max. 20% der Fensterfläche zulässig.

 Gestaltung der unbebauten Flächen und Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 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 Einfriedung von den Verkehrsflächen zugewandten Vorgärten ist nicht zulässig.

Standplätze für Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude zu integrieren oder im Freien der Sicht zu entziehen und als Gemeinschaftsanlagen einzuhausen und/oder einzugrünen.

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

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

Die Errichtung von Mobilfunk-Basisstationen und -antennenanlagen ist in den Allgemeinen Wohngebieten unzulässig.

# 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.

### Kinderspielflächen

Beim Bau von Kinderspielplätzen sind die Prüfwerte für Kinderspielflächen gemäß der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten. Gegebenenfalls ist dies durch einen Bodenaustausch zu gewährleisten.

Seite 16

#### **Denkmalschutz**

Die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Heidelberg ist über den Beginn des Erdaushubs mindestens 10 Werktage vorher zu unterrichten.

# **Energie**

Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereiches der Energiekonzeption Bahnstadt (Beschluss des Gemeinderates vom 03.04.2008), die unter anderem eine Bebauung 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. Ergänzend dazu steht Investoren und Planern ein Stromsparkonzept zur Verfügung, um ihre Entwürfe in der Planungsphase effizient nach dem aktuellen Stand der Technik zu optimieren.

# Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept sieht vor, dass das auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser zu mindestens 50 % auf den Grundstücken zurückzuhalten ist. Dies kann durch die Auswahl der Materialien (Dachbegrünung, Substrataufbau auf Tiefgaragen, versickerungsfähige Beläge u. ä.) und /oder die ordnungsgemäße Versickerung von Niederschlagswasser unter Beachtung der Anforderungen aus der "Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser" (NiedSchlWasBesV) bewerkstelligt werden.

Es dürfen rechnerisch maximal 50 % des Niederschlags – je nach Lage des jeweiligen Baufeldes – entweder in die Retentions- und Versickerungsbecken im Langen Anger oder in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.

# Ver- und Entsorgungsleitungen

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.

## **Baugrund**

Im Planbereich bildet junge Neckar-Talfüllung, die örtlich von anthropogenen Aufschüttungen unbekannter Mächtigkeit überdeckt ist, den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich 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.

# Geh- und Radweg entlang der Promenade

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

# Anlage 01 zur Drucksache 0022/2018/BV

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Bahnstadt "Bahnstadt West"
Textliche Festsetzungen - Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 03.09.2018

Seite 17

# Landwirtschaftliche Immissionen

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

# Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien

Die DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" und 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerischer Nachweis" können beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Heidelberg eingesehen werden.