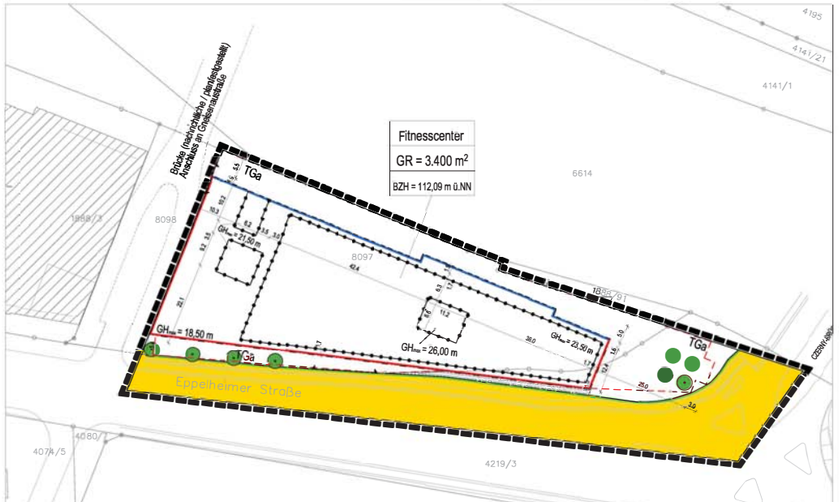
Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Bahnstadt Fitnesscenter



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

mit inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungs- rechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), geändert durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Baden-Württemberg vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl.S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 27.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungs- dienstes (Verwaltungsvorschrift Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.12.2006 (GABl. S. 76), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 31.08.2013 (GABl. S. 342/343)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23.Februar (GBl. S. 99, 104)

Landesgesetzgebung Baden-Württemberg (LpflG) in der Fassung vom 19.09.2005 (GBl. S. 305), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.11.2017 (GBl. S. 448)

Planzeichenerklärung

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

Fitnesscenter — Fitnesscenter; vgl. textliche Festsetzungen

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

GR_{max} — Grundfläche als Höchstmaß (§§ 16 und 17 BauNVO)

GH_{max} — Gebäudehöhe als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

BZH — Bezugshöhe in m ü.NN (§ 16 BauNVO)

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

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

6. Sonstige Festsetzungen

Bebauungsplangrenze

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

TGa — Flächen für Tiefgaragen

Gefälle in Richtung der Abgrenzung

34 — Vermaßung in m

7. Hinweise

8097 — Bestehende bauliche Anlagen laut Kataster

Bestehende Flurstücksnummer grenze laut Kataster

Brücke (nachrichtlich/Neubau/Bestand)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Im Planungsgebiet ist ein Fitnesscenter mit zugehörigen Nebenanlagen und – Einrichtungen einschließlich zugehöriger Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Zulässig ist auch eine Nutzung für Tagungen, Kongresse oder vergleichbare Veranstaltungen.

1.2 Wohnungen sind unzulässig.

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

2.1 Die maximal zulässige Grundfläche für Gebäude beträgt 3.400 ㎡.

2.2 Die maximal zulässige Grundfläche darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen und Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ=1,0 überschritten werden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen: Die Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalhöhennull festgesetzt. Sie beträgt 112,09 m ü.NN. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Hochbaufläche. Bei Hochdachkonstruktionen ist die Oberkante Brüstung maßgebend. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.4 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2 m durch untergeordnete Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für das Gebäude, die über die Gebäudehöchste hinaus ragen, ist zulässig. Die technischen Anlagen sind einzuhausen. Zu den Treppenhäusern ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Tiefe der Abstandsflächen** (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2 a BauGB)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.2 Von den festgesetzten Baulinien darf an einer Höhe von 15,5 m gemessen am Bezugspunkt gemäß zeichnerischem Teil und Vorhaben- und Erschließungsplan zurückgewichen werden.

3.3 Von den festgesetzten Baulinien entlang der Eppelheimer Straße und der Dr.-Vinci-Straße darf im Erdgeschoss gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan um bis zu 8,0 m durchgängig werden. Im 1. Obergeschoss darf gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan auf einer Länge von 11,5 m (Eingangsbereich) um bis zu 2,5 m von der Baulinie zurückgewichen werden.

3.4 Sautone Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Tiefgaragenzufahrten sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.

3.5 Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer, etc.) dürfen die Baugrenzen und Baulinien überschreiten.

3.6 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,125 der Wandhöhe.

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

4.1 PKW-Stellplätze und PKW-Garagen sind durch eine Tiefgarage in das Gebäude zu integrieren.

4.2 Fahrrad-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

6 **Bindungen für die Erhaltung und die Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und einzelnen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Leitung der Eppelheimer Straße und im Bereich der Czernystraße sind 11 großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste (Liste 1 Punkt 5.10) mit Einsaugvorrichtung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Darüber sind 3 Bäume in der Parkreihung Höhe Lärmschutz festgesetzt, diese sind im Straßenraum der Eppelheimer Straße in Abstimmung mit der Straßenplanung anzupflanzen. Tiefgaragen sind im Bereich von Bäumen mit einer Bodenmindestabstand von mindestens 90 cm inklusive Drainschicht zu versehen. Je Baumstandort ist ein mindestens 12 m² großer durchwurzelbarer Raum herzustellen. Abweichungen der festgesetzten Baumstandorte bis 5 m sind im Rahmen der Erschließung und Abstimmung von Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstellflächen) möglich. Für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Gehölzen für die Beete und Radstein und ebenfalls Arten der Artenverwendungsliste (Liste 1 Punkt 6.10) zu verwenden.

6.2 Fensterlose Fassaden sind gemäß Artenverwendungsliste (Liste 2 unter Punkt 6.10) zu begrünen.

6.3 710 m² der Dachfläche sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Ausführung hat anhand der Arbeitshilfen der Stadt Heidelberg / Heidelberger Dachgärten - Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg" zu erfolgen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Das Substrat darf nicht mehr als 20 Gewichtsprozent organische Bestandteile enthalten. Es ist eine Saatgutmischung mit mindestens 15 verschiedenen heimischen Wildkräutern und zu bestimmen. Für die Auswahl sind 15 Arten aus Liste 4 (Punkt 6.10) auszuwählen. Für eine Anlage unter Photovoltaik-Modulen sind weitere Auflagen der Anlieferfirma zu beachten (beispielsweise eine höhere Artenvielfalt der Ansaatmischung. Unerwünschte Pflanzenarten (beispielsweise Gehölze oder Disteln) sind regelmäßig durch Ausreißen zu entfernen.

6.4 735 m² der Dachfläche sind intensiv zu begrünen. Es sind pflanzreich gestaltete Rabatten und Pflanzbeute anzulegen. Auswahlbeispiele heimische Arten (Gräser, Kräuter und Gehölze) sind zu verwenden. Geeignete Arten sind der Artenverwendungsliste (Liste 1 Punkt 6.10) zu entnehmen.

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

6.6 Die Glasflächen des geplanten Gebäudes sind als Vogelschutzglas, für Vögel als Hindernis sichtbar oder vergleichbaren Materialien, die Vogelschlag vermindern, auszuführen.

6.7 Für die Beleuchtung der Gebäude sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchten mit einer nach unten gerichteten Lichtabstrahlung zu verwenden.

6.8 Der vorhandene Wurzelschutzraum ist von dem Bewuchs auf der Böschung zu entfernen und wieder aufzusteilen. Ausreichend ist alle 5 m zum Ende der Baulast ist der Zaun lagemäßig freizuschneiden.

6.9 Nach Entfernung der Vegetation und der als Sonstiges gewiesen Strukturen im Planungsgebiet (Baschutt, Baumreste, usw. Abgängungen) sowie der Wiederherstandelung des Wurzelschutzraumes sind die ggf. im Planungsgebiet verbleibenden Böschungen abzutragen und auf die andere Seite des Schutzraums zu verbringen. Dies ist von einer herpetologisch fachkundigen Person durchzuführen. Geeignete Zeiträume sind März-Mai und August-Oktober. Um einen optimalen Zustand für die Umsiedlung zu haben, ist eine mehrwöchige Abstimmung mit den weiteren Planungen notwendig.

6.10 Pflanzlisten

Liste 1: Empfohlene Gehölze für Pflanzungen (nach LFU 2002)

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinbus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Trauben-Kirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Liste 2: Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung (*Wärmeliebender Arten)

Actinidia arguta *	Strahlengriffel	(max. 8 m)
Clematis orientalis, C. vitacella *, u.a.	Waldrebe-Hybriden	(2 bis max. 9 m)
Hedera helix	Efeu	(max. 10 m)
Lonicera caprifolium *	Jelängerjelieber	(3 bis max. 5 m)
Lonicera tellmanniana *	Goldgelbstiel	(max. 5 m)
Menispermum canadpnse *	Mondsame	(max. 5 m)
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	(max. 8 m)
Rosa div. spec. *	Kletterrosen	(2 bis max. 5 m)
Wisteria sinensis *	glaziegen	(10 bis max. 20 m)

Zur Sicherung der lokal anfliegenden Tier- und Pflanzenwelt ist von der gewählten Artenauswahl weiterer, gültiger oder gepflanzter Arten abzusehen, wie beispielsweise Ausdauernder Lein (*Linum perenne*), Berg-Sandglöckchen (*Jasione montana*), Bürstlinge (*Corynephorus canescens*) und Grand-Lieschgras (*Phleum phleoides*) sowie Zuchtformen buntblättriger Gehölzarten von Gewöhnlichem Thymian (*Thymus pulegioides*).

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 **Werbeanlagen**

1.1 Werbeanlagen sind nur unmittelbar an der Gebäudefassade und nur an den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Flächen zulässig. Unzulässig sind freistehende Werbeanlagen, Werbeschilder oberhalb der Attikahöhe des Gebäudes sowie Werbeanlagen für Produkte und Leistungen, die nicht Gegenstand des Vorhabens sind (Fremdwerbung).

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 Verzichtung von Niederschlagswasser ergeben.

Es ist darauf zu achten, dass im Außenbereich nur biologisch schnell abbaubare Schmierstoffe, Fette und Trennlagsmittel verwendet werden. Es ist sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe (z.B. Öl) in die Umwelt gelangen und eine Verunreinigung des Grundwassers oder sonstiger nachteiliger Veränderungen ausgeschlossen werden können.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept sieht für die Baufläche einen Abflussbeiwert von maximal 0,8 vor. Dennoch dürfen rechnerisch maximal 50 % des städtischen Niederschlagsabflusses mit einer statistischen Wiederkehrhäufigkeit von mindestens 1 mal in 5 Jahren in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Die Versickerung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser muss unter Beachtung der einschlägigen technischen Regel sowie der grundsätzlichen Vorgaben (NWG, BGoBO, WBG-Verordnung umgesetzt werden. Anhand des DWA Merkblattes 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" (korrigierte Fassung 2012) sind u.a. Verkehrsbelastung und Menge des Regenwassers je nach Nutzung und Bolzig der Herkunftsfläche sowie die Schutzbedürftigkeit des Grundwassers zu strukturieren und zu analysieren. Daraus ist die gegebenenfalls erforderliche Regenwasserbehandlung und einer Versickerung abzuleiten und zu bemessen, ob und wie eine flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Sofern die Möglichkeit der schadlosen versickerung nachgewiesen werden kann, hat sich die Dimensionierung und Betriebung der Versickerungsanlagen und -einrichtungen an den Vorgaben der Technischen Regel DWA, A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" (korrigierte Fassung 2005) zu halten.

Abwasser

Generell sind an der der Entwässerungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation die Vorschriften der Abwasserbetriebs der Stadt Heidelberg, insbesondere die Grenzwerte nach § 5 Abs 2 einzuhalten. Die Probeschächte sind so zu planen dass sie jederzeit zugänglich sind.

Sollte dem Abwasserer ein Gastronomiebetrieb angeschlossen werden ist folgendes zu berücksichtigen: Auf Grundsätzlich, auf denen Fette, etc. in das Abwassergrangen können, sind Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe einzubauen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Dies ist bei der Planung von gastronomischen Betrieben, Mensen, Verkaufsläden, etc. zu berücksichtigen (Absprache mit der Abwasserwerk der Stadt Heidelberg).

Für den Betrieb von Schwimmbädern: Die Einleitung von Wasser, das zuzüglich in größeren Mengen anfällt (z.B. Klärwasser, Wasser aus Schwimmbädern), bedarf einer vorherigen Genehmigung der Stadt.

Hygieneanforderungen an Bäder und deren Überwachung

Um hygienische sichgl sist schon im Vorfeld des Betriebes von Bädern zu vermeiden, sollte beim Neubau von Bädern oder bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Bädern bereits in der Planungsphase neben der Beteiligung der Badebörde, Planer und Architekten auch eine Bewertung des Bauvorhabens unter hygienischen Gesichtspunkten durch das Gesundheitsamt durchgeführt werden.

Daher hat der Betreiber des Bades die Planung eines Bades oder dessen Umbau dem Gesundheitsamt rechtzeitig anzuzeigen und alle für die hygienische Bewertung erforderlichen Unterlagen und Pläne vorzulegen. Dieses hat zu erfolgen für die wesentliche Übertriebsphase des Bades oder eines Teiles davon sowie für die Vornahme baulicher oder betriebstechnischer Änderungen des Bades, soweit die Auswirkungen auf die Beschaffenheit des Wassers in den Schwimm- oder Badebecken sowie der allgemeinen Hygiene haben können.

Denkmalschutz

In unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabens sind einige archäologische Denkmäler oder Fundstellen bekannt. Darunter Fliedungsspuren aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit (so auch ein Grabfeld der Eisenzeit an der Eppelheimer Straße). Besonders in dem Bereich nicht bebauten Flächen oder bei nicht unterkellerten Gebäuden ist es sehr wahrscheinlich, dass Bodeneingriffe dieses archäologische Denkmal zerstören.

Daher gelten alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen nur unter Kontrolle einer Denkmalfachbehörde vorgenommen werden. Das Kurpfälzische Museum Heidelberg ist deshalb mindestens 10 Werktage vorab schriftlich vom Beginn des Erdaushubes zu unterrichten. Sollten dabei archäologische Funde zutage kommen, muss im Baustellbut Zeit für deren Dokumentation und Bergung gegeben werden. Dabei entstehende Kosten gehen zu Lasten des Bauherren.

Im Planungsgebiet sind bislang keine archäologischen Denkmäler bekannt. Bei den vorgesehenen Erdarbeiten können jedoch bisher unbekannte Kulturdenkmäle oder Teile davon entdeckt werden, an deren Erhaltung gem. § 20 Abs. 1 DSchG ein öffentliches Interesse besteht. Ein derartiger Fund ist unverzüglich dem Kurpfälzischen Museum Heidelberg (06221-58 38150) anzuzeigen und bis zu vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen. Zuwiderhandlungen stellen gem. § 27. Abs. 1 und 2 einen Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz dar, der mit einer Geldbuße bis zu 750.000,– €, im besonders schweren Fällen bis 500.000,– € geahndet werden kann.

Geologie

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrsäulen der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geodop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geodaten/anwendungsbeispiele (Anwendung LGRB-Mapserver Geodop-Kataster) abgerufen werden kann.

Altlasten

Im Bereich der Fläche sind Bodenbelastungen vorhanden (vergl. dem Gericht von Smukrczyk und Partner GmbH, stichtigt vom 02.09.2005). Diese Bodenbelastungen liegen zum Teil nur eine eingeschränkte Wiederverwertung des bei dem Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubs zu. Das Grundstück wird unter der Nutzung "Entsorgungsgewässer" im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Im Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen erteilt.

Erdarbeiten

Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereiches der Grundwasserstation Bahnstadt (Beschluss des Gemeinderates vom 03.04.2003), die in einer anderen ums Bebauung im Peterskreuz-Standort vorsieht sowie das Geltungsbereiche der Satzung über die differenzierte gebührenerhebung der Stadt Heidelberg in der Fassung vom 16.12.2004, die insbesondere einen Anschluss- und Benutzungszwang festlegt. Ergänzend dazu wird investoren und Planern ein Stromspeicherkonzept zur Verfügung, um ihre Eigenstrom in den Planungsphase effizient nach dem aktuellen Stand der Technik zu optimieren.

Schallschutz

Auf das Planungsgebiet wirken erhebliche Schallimmissionen von der angrenzenden Eppelheimer Straße und der Bahnlinie ein. Daher wird für Räume mit schutzwürdigen Nutzungen zur Gewährleistung ausreichend gesunder Arbeitsbedingungen ein ausreichender baulicher Schallschutz erforderlich. Der Nachweis der Einhaltung der immissionsrichtwerte der TA Lärm ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Leitungen

Gasversorgung

Die Strombversorgung des Baufelds C1 erfolgt zukünftig über eine 20-kV-Kabelstation von der Eppelheimer Straße. Im südlichen Bereich des Baufelds C1 befinden sich 1 kVA / 20kV / 1kV-Kabel der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH. Diese sind zu schützen und dürfen nicht überbaut, verschoben oder beschädigt werden. Baumbepflanzungen sind unverträglich mit der Versorgungsleitung der Stadtwerke Heidelberg zu treffen.

Der geringe Stromverbrauch sowie die Strombelastungsgrenzen im Baufeld müssen mit dem Investor abgestimmt werden. Es wird um frühzeitige Koordination und Beantragung bei Netzqvertrieb der Stadtwerke Heidelberg gebeten.

Die Leitungsschutzanweisung der Stadtwerke Heidelberg (https://www.swhd.de/de/SWH/netze/dienstleister/Netzauskunft) und die darin beinhalteten Schutzabstände sind einzuhalten. Dies gilt insbesondere für die geplanten Baumbepflanzungen, welche gemäß Leitungsschutzanweisung einen lichten Abstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsanlagen einhalten müssen.

Um Beschädigung der vorhandenen Beleuchtungsabstandsgrün wird gebeten. Im Planungsbereich wird die Beleuchtungsanlage (Lichtmasten) im Zuge der Neugestaltung der Eppelheimer Straße überprüft. Hierbei wird das geplante Gebäude, sowie dessen Zufahrten berücksichtigt.

Gas- und Wasserversorgung, Fernwärme

Ein Anschluss an das Gasnetz ist nicht vorgesehen. Der Wasser- und Fernwärmeanschluss soll vorzugsweise an der südwestlichen Ecke des Gebäudes hergestellt werden. Es wird um frühzeitige Abstimmung und Beantragung bei dem Netzvertrieb der Stadtwerke Heidelberg zur passenden Dimensionierung des Anschlusses gebeten.

Schaden und Folgeschäden gehen zu Lasten des Verursachers.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Richtigkeit der eingezeichneten Planunterlagen und Zeichnungen und deren Übereinstimmung mit der Planzukunft der Stadtwerke bzw. der tatsächlichen Lage keine Gewähr übernommen wird. Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beachten.

Telekommunikationslinien

Im Plangebiet befinden sich zurzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Im Fall einer Änderung des neuen Gebäudes an die vorhandene Telekommunikationsliniennetz der Telekom ist eine rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der Bauherren Hotline der Telekom (Tel. 0800 330 1903) erforderlich, damit die Telekom rechtzeitig vor der ausschreibung der Planung und des Leitungsverzeichnisses erstellen und Abzweigen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Baubtaufs nutzbringen kann.

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und die "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Gleisanlagen

Eisenbahnbetriebsamt

Es wird darauf hingewiesen, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Aus diesem Grund ist eine Abgrenzung aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entgegen, solange es nicht gemäß § 23 AEG vom Bahnbetriebszweckes freigestellt worden sind.

Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen gefährdet werden. Ergibt sich im Zusammenhang mit den Bauarbeiten die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z.B. die Verlegung eines Oberleitungsmastes) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig.

Deutsche Bahn

Entlang der Grenze zu den Bahnanlagen ist das Grundstück mit einer dauerhaften Einfriedung ihres Öffnung abzugrenzen. Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der Deutschen Bahn AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen / durch die Fassadengestaltung in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen. Die Baugruben zum Hochbau haben sieh den einschlägigen Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Überschreiten sind die Bauarbeiten so auszuführen, dass Fremdkörper nicht auf Bahngelände insbesondere im Gleisbereich hineingelangen können. Die Zuwegung zum Notstellmanagement muss jederzeit gewährleistet sein. Die in Planzeichnungen, Begründungen, Bebauungsplänen und Satzungen enthaltenen Angaben zu Bauhöhen und Baumassen sind einzuhalten.

Bei Bauarbeiten sind ausreichende Sicherheitsabstände zu den Gleisanlagen einzuhalten. Hierbei ist zu beachten, dass Bauhöhen, Baukräne und Gerüste so aufgestellt werden, dass ein Umstürzen oder Herabfallen in Richtung Bahnlinie nicht möglich ist. Dies gilt auch für Arbeiten mit Abstand zur Bahnlinie.

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe ist sicherzustellen, dass Oberflächenwasser nicht in Richtung Bahnlinie abfließt.

Bei Bäumen und Sträuchern sind folgende Abstände einzuhalten:

- Mittelstraßenbäume zur Gewinnte des äußersten Gleises für kein- und mittelwipfelige Sträucher 6 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.
- Ausschließlich ist die Anpflanzung Bergseiner Gehölze
- Anpflanzungen sind nach der DB Netz AG-Richtlinie 882 "Naturnaah Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" durchzuführen.
- Einzelheiten nach Art und Ausmaß geplanter Rückschnittsarbeiten, Hierdurch können sich im Einzelfall die u. g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen.

In Bahn-km 16,69 befindet sich ein Durchlass. Der Abfluss von anvommendem Wasser darf nicht behindert werden und die Schächte müssen zugänglich bleiben. Im Grundereich befinden sich Gleisanlagen mit Querleitern. Die Standsicherheit der Querleitungsmasten darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Bei den Bauarbeiten sind die Schutzabstände nach VDE zur Oberleitung einzuhalten.

Abwehr-Nachbarrechtsgesetz

Im Maßnahmenbereich des Bebauungsplanes befinden sich Anlagen der mv bzw. der HSB. Bei der Umsetzung der Maßnahme sind diese zu berücksichtigen bzw. zu sichern und der Fahrbetrieb darf nicht beeinträchtigt werden. Das bedeutet insbesondere, dass ein Sicherheitsabstand von 4,20 m zur Gleisachse und ein Mindestabstand von 2 m zu unserer Fahrleitungsanlage eingehalten werden muss, ansonsten ist die Baumaßnahme zu informieren und während der Arbeiten ist ein Sicherheitsposten zu stellen.

Arbeiten im Fahrleitungsbereich dürfen nur mit Genehmigung durchgeführt werden, die eine Abschaltung der Fahrleitungsanlagen beinhaltet. Diese ist dann spannungsfrei zu schalten, zu erden und gegen Wiedereinschalten zu sichern. Die Tiefbauarbeiten dürfen natürlich die vorhandenen Mastfundamente der Fahrleitungsmaste nicht beeinträchtigen. Sollte für den Bau ein Kran genutzt werden, ist mit Kranausfallen, dass dieser nicht über unsere Gleis- bzw. Fahrleitungsanlagen schwenken kann. Vor Beginn der Maßnahme muss eine Unterweisung durch die mv stattfinden. Bei weiteren Fragen stehen Ihnen Hr. Dahrner oder Hr. Pfützer (e-mail Adresse: t.dahrner@mv-online.de oder a.pfuetzer@mv-online.de) als Ansprechpartner zur Verfügung.

Gemäß wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Randbereich zum angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes mit Stadtbahnbetrieb sowie dessen Bepflanzungsarbeiten zu rechnen ist. Hierzu wird insbesondere auf Schall-, Außenstaubschutz-, Lärmbereich, Waschen, Instandhalten Hergabbäumen und Kronenausschneiden hingewiesen. Nachträgliche Einschränkungen für den Stadtbahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Insbesondere ist in der Zukunft zu jeder Tages- und Nachtzeit mit dunehmenden Stadtbahn- und Busverkehr zu rechnen.

Anwinkhutz

Es wird empfohlen die oberirdische Zuleitungswege, Hanpdplze und Abstellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die Entfernung von Gehölzen (inklusive Bromoeerpflanzung) hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (§ 39 (5) BNatSchG) zu erfolgen. Sollte eine Gehölzentfernung während der Vegetationsperiode (März-September) erforderlich sein, sind die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu prüfen.

Sofern der Übergangsbereich der Klassifizierung zum Bromeergebiet im Norden noch als Böschungsbereich dient, sind Eingriffe in den Boden nur während der Arbeitszeiten der Arbeitnehmer zulässig (März-Oktober). Dann ist gewährleistet, dass keine Tiere in den Eingriffsbereich fallen können.

Im Eingriffsbereich werden aufkommende Gehölze, Schnittgut und Bromeerpflanzen entfernt, ebenso nach Möglichkeit Baustoff und Haufwerke. Während der vegetationsperiode soll die Fläche regelmäßig abgemäht werden, um ein weiteres Aufkommen von höherer Vegetation zu verhindern und somit die Fläche unattraktiv für Eidechsen zu gestalten. Ohne Versauungsmöglichkeiten ist davon auszugehen, dass die Tiere die Fläche meiden und nicht besiedeln werden.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden von einem fachkundigen Büro begleitet und kontrolliert (Ökologische Baubegleitung). Dies betrifft insbesondere die Maßnahmen zum Schutz der Mauereidechsen (Aufsetzung Schutzsteun, Absteigen und Umsiedeln aus dem Planungsgebiet). Die Maßnahmen werden dokumentiert und der Stadt Heidelberg vorgelegt.

Darüber der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung seitens des Regierungspräsidiums Karlsruhe ist für die gesamte Ausnahzeit ein Artenschutz-vorhaltung durchzuführen. Anvisiert sind Untersuchungen fünf und zehn Jahre nach Abschluss des Vorhabens. Das Planungsgebiet "Fitnesscenter" ist in die Monitoring mit einzubeziehen. Ein separates Monitoringkonzept für das Planungsgebiet "Fitnesscenter" ist aufgrund der Kleinflächigkeit nicht erforderlich.

Z:\Arbeit\Junk\Heidelberg\VBB behnetzBahnstadt\VEP_Sammbd_Fitnesscenter_Heidelberg_018_Satzung

Vangerowstr.
Czernyring
Bergheimer Str.
Blücherstr.
Eppelheimer Str.
Kurfürsten-Anlage
Bahnstadt
Hauptbahnhof
Halle 02
Überschlagen
M 1:5.000

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Bahnstadt
Fitnesscenter

Nr. B-Plan: 61.32.15.11.j0

Satzung — Plan vom 13.06.2019

Erster Bürgermeister | Oberbürgermeister | Stadtplanungsamt

Prüfgmbel

Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 23.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), geändert durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S.581, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, am Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insgesamt 14 Plänen.

Heidelberg