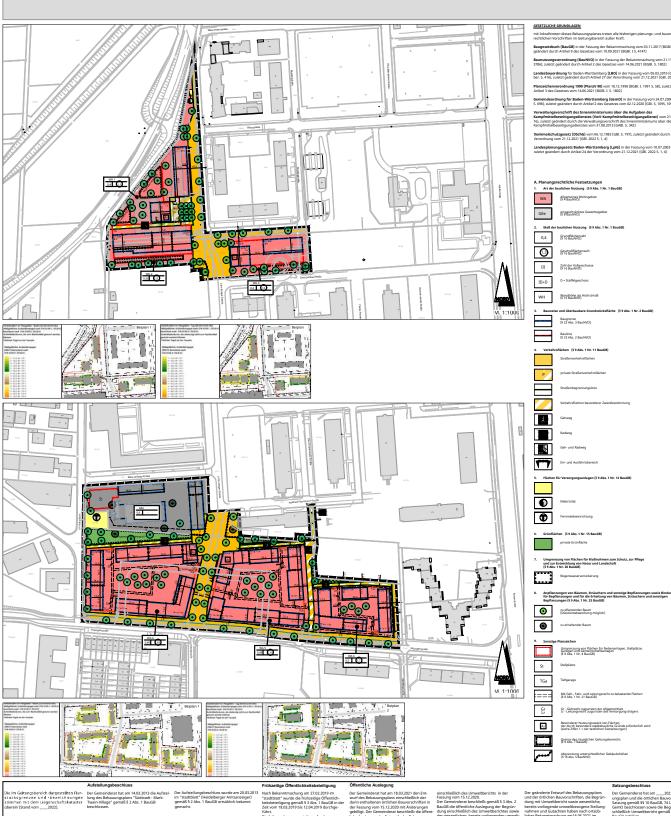
Südstadt - Konversion Teil 4:

# Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

# Mark-Twain-Village West / Mark-Twain-Village Süd \*\*\*Displace (Supplementary Companies of the Nichalaman and Versicherung von Nichalaman (Supplementary Companies (Suppleme



# Beginn and Beginn and

#### B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der bauischen Nutzung
(Ermächtigungsgrundlagen: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. §§ 1, 4, 8 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Löden, Schankund Speisewirtschaften zwie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlägen für kirchliche, kulturelle, zoalle geundheiteln eun begronfliche Zweick, Aunsahnizweiter Jassissi gerid Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlägen für Verwaltungen.

Tankstellen. Die als A1 gekennzeichneten Flächen sind für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss vorgesehe Eingeschranktes Gewerbegebiet (GEe)

## Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich störer Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- schamie und spestwirtschaften
   Ausnahmsweise zuläsigie.
   Wöhnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche
- Baumasse untergeordnet sind, Nicht zulässig: Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten, Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe, Beherbergungsbetriebe
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. §§ 16-20, 21a, 22 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflä durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht anzurechnen.

#### Anzahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen Die maximal zulässtine änzahl der Vollneschosse und die maximale Wandhöhe sind dur.

Observations, Mill and Emillians of the Constitution of the Mills of the Constitution of the Constitution

herzustellen.

In den WA1 bis WA3 sind mit der Festsetzung "D" ein Nichtvolligeschoss in Form eines Staffelgeschosses zulässig. In den WA4 bis WA6 sind Nicht-Vollgeschosse unzulässig.

#### (Ermächtigungsynudiage: 19 Absatzi Nr. 2 und Nr. 2. Basidii, §5.22 und 22 BasidNiC) In deir WALD bis/Wis ei eine Überschreitung der Basigenzen durch Balkone, Terrassen und Erker ruldssig. In WAI ist durch die Festsetzung vom Ballnien und zwingender Bauhohe gemäß Planeinschrieb (WH) eine Unterschreibung der Indechaupordnerischen Festsetzungen für Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1. Nr. 2 Ballosi zulssig.

den Wild 18 w Wild Takinen und Terrisonen im Endgeschnes in Lein absent Wild 18 wild den Wild 18 wild

Flactors nuglessom.

Tradigurages on old useranists der Geberhaubzeren Flachen und nur auf den dafür freitgesetzten Flächen zugelsson. Ausnahmeweite schreme diese Flächen überschritten werden, wenn die Regemeuszener-verlickerung innerhalb der durft freitgesetzten Flächen nuchgewissens wird im Wu 4 uur WW 51 sit mit Unteregeschors: Tredigurage innerhalb der Unregenzungen von Flächen für auszugepränd, sehelt fort int ein erführt gefreit gerichte erfort generatien von Flächen für auszugepränd, sehelt fort int ein erführt gerünge der den sehen sonsigen bauführte Ankabe zu waszugeprin, des hilter fürft int einer für erführtigungs oder einer sonsigen bauführte Ankabe zu

Teligrangen und andere baulche Antagen unterhalb der nicht überhausen Grundsschaffsche mit einer Bedeutsprachsche von mitterhalb (19 mit eine Bedeutsche mit Berund und und Der antageschelt zu über deutsche "De begreine Nicht (19 mit eine Berund und und 
Der antageschelt zu über deutsche "De begreine Nicht (19 mit eine Berund und 
Der antageschelt zu über deutsche "De begreine Nicht (19 mit eine Berundsche 
Der antageschelt zu über deutsche Seine Berundsche 
Der antagesche 
D

Verkehrsflächen abgewandt sind, zugelassen werden, wenn der gleiche Bautyp und gestalterisch dem Gebäude angepasst sind.

1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Ermächtigungsgrundlage § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

## Die privaten und öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer sind durch Planeinschrieb festgesetzt und einheitlich zu gestalten.

1.6 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abastz 1 Nr. 4, 11 BauGB)
Die Bereiche von Ein- und Ausfahrten für Tielgaragen sind durch Planeinschrieb festgesetzt. Es jeweils eine Ein- und Ausfahrt für WA1 bis WA6 im Gebäude integriert zulässig.

1.7 Versorgungsflächen (Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 12 BauGB) Die durch Planeinschrieb als Versorgungsflächen festgesetzte Anlagen für die Verteilung Elektrizität sind städtebaulich und oestalterisch einzubinden.

# 1.s Private oriuniacinen (Ermächtigusgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB I.V.m. § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB) Die privaten Grünflächen "Regenwasserversickerung" für die Wohngebiete WA4 bis WA 5 sowie ein private Grünfläche WA6 sind öffentlich zugänglich und nutzbar zu gestalten und entsprechend zu befühnzen. Behönlis isnid die sin & Mißnahmen zum Gehörtz zur Pfleseu in Entwicklund restensetzt.

nkraftireten

Die Durchführung bekanntmachung des

starungsbeschlasses sowie der Hinweis, wo der

bebauungsplan und die orlichen Bausonschrift
en eingeschen werde könnern, wurden am eine geschen werde könnern, wurden am eine geschen werde könnern, wurden am eingeschen werde könnern, wurden der einspeken haben wir der Geschlassen werden die orlichen Bauworchriften gestäß 24 Abs. 1.5.1 Nir. 1 bis 3 und Abs. 2 Absolle der Mingelt noch 224 Abs. 3.4 Absolle der Mingelt noch 224 Absoll

Die Regienwasserentwisserung der War Höhrigsbeite WIA bis Will sit auf dem nicht überhaubare Genordstücksführen der dir des WA 4 bis Will sit auf dem prieder Schlieber, Genordstücksführen der der War 4 bis Will sergester Schlieber, "Regienwasserwersickerung WiA zur feste Will sergester. Des auf Grundstücken von befestigte Landschaft Netigesetzt. Das auf Grundstücken von befestigten Flicher abelieber die Landschaft Netigesetzt. Das auf Grundstücken von befestigten Flicher abelieber einsteren besteht für die beisergten Flachen, die Notritungsgenätz auf zur schlieber Flicher abelieber ein der Verlagen der Verlagen sich Der Schlieber aus der ein unbeschieber ein Merken und zu der Verlagen der Verlagen der Verlagen Der Schlieber aus der ein unbeschieber ein Merken und zu der Verlagen der Verlagen der Verlagen Der Schlieber aus der ein unbeschieber ein Merken und zu der Verlagen von der Verlagen von der Verlagen der Verlagen Der Verlagen von der Verlagen verlagen Der Verlagen verlagen von der Verlagen Der Verlagen verlagen Der Verlagen verlagen verlagen Der Verlagen

#### 1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB)

Die durch Planeinschrieb Betragsetzen Rischen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinne belässten. Die Laug und der Verlauf des Gehrechte können weritrene se muss eine Durchgängigkeit und Antholung an die öffentlichen Verleihnflächen gegeben sein. Die durch Planeinschrieb fettgesetzer Rischen sind mit einem eilungsprecht zugunsten der Verund finsorgungsträger und der Blinch belässte. Die Rischen sind glederatt zugünstlich zu halten. All einem Kultungsrechten zu felstanden Flichten ist die ausgehänzunger und Gehrbausigen der mit Läusigsrechten zu felstanden Flichten ist die ausgehänzunger und Gehrbausigen.

#### .11 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulich Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder K\u00e4lte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-W\u00e4rme-Kopplung getroffen werden m\u00fcssen

(3 7 Au. 1 Nr. 23 Usbudo)
Mindestern 45th ed Tudhfachen sind mit Photovoltakis bereihungsweise Solartherme-Aolagen.
Ubberdicken. Dobber die der Hustigen um zu sigkabetierer für mit einem Abzust von den Schrieben der Schrieben

#### 1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirke (Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche (Passive Schallschutzmaßnahmen)
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster,
Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1 "Schallschus
Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01).

"MIV" veest und nie des leeplands und a fur das Fungeierit "MIV" voor zongezeute. Belgian 1 seiger für das Plangeierit "Milvest" die malgebürden Außerdimmpegel für schutzbefürfiger Rahme, die aum Nachtschaft genutzt werden konten num Bespiel Schlaft aum Kondernimmer, Übernachtungsstellen bellehe begründstellen. Rodernimmer, Übernachtungsstellen bellehe begründstellen. Bespiele Schlaft aum Kondernimmer, Über und seine Schlaft aum der Schlaft aus der Schlaft

Belginn 4 ausgr für das Filmpister, JMT-Süd" den mütgelichen Aufferlährungsgel für sich zu Filmpister, JMT-Süd" den mütgelichen Aufferlährungsgel für sich Filmpister, der mit derschlich genutzt werden. Der angegebene maßgegleiche Aufferlährungsgel gilt für siller Filmpister, des meiner sind, der Mandelberg in von Ausstand zur singsgleichen Baufgrund beschlenzungsweise Bauf der Aufferster der Aufferster der singsgleichen der singsgleichen Baufgrund beschlenzungsweise Bauffernungspreise beschleiten der Sichter zustellen und ein Bahrenn des bauerfungsgerichte Bachteite Auffragewährt zu der Bechneinzungs inst Sichter zustellen und ein Bahrenn des bauerfungsgerichte Bachteite Auffragewährt zu der Bechneinzungs inschalen zur der Sichter zustellen auf der Bahren des bauerfungsgerichte Bachteite zu sichter zu der Bechneinzungspreise bachteite zu der der Sichter zu der Sichter zu der Bechneinzungs inschalen zu der Sichter zu der Si

Verfahren nachgewiesen wird, dass - zum Beispiel aufgrund der Berücksichtigun Gebäudeplanung - geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anfor Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der E zu reduzieren.

Soweit in refevantem Umfang Gewerbe- beziehungsweise Anlagenlärm auf sch Nutzungen einwirkt, ist dieser bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärm Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zu berücksichtig

## Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, sind schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzu

schallgedimmte Lüftungen einzubauen oder halle Malfanhmen vorzusteher, die einen zurreichnende Mindesschlenscheis gemäß bezu mit Zeitund der Genehnigung seitigisen Fassun der Dit 1946-e, Zhaumintartende - Teil E. Lüftung von Wohnungen - Allgemeine Auftroderungen, Hernachtschauffer (Gertal gülüge Fassung Dit 1946-e 20-019-12) bei Einhaltung der Anforderungen nartendhaltung (Gertal gülüge Fassung Dit 1946-e 20-019-12) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldimmung sicherstellen. E können Ausnahmen von dieser Festsetzung zuselssen werden, soweit im

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelbssen werden, zoweit im bauordnungsrechtichne Verfahren andengewiene werd, dass im Enzelfall der emflagheitliche Grienterungswert nach Beibältet 1 au 10H 18.005 Tell 1, Schallschutz im Sädrebau, Schalllechnische Grienterungswert nach Beibältet 1 au 10H 18.005 Tell 1, Schallschutz im Sädrebau, Schalllechnische Grienterungswerte frür die sädrebäusche Fahrung\*, vom Mai 1987 (Beutzupgelielle Berüh Verlag, Berlin) nachts eingehalten wird. Der maßgebliche Diffentierungswert in der Nacht beträgt in Alsgemeinen Wöhrengbeiten As Gellk, der Schall und der

#### ner reisterundungiger, schangedamment Lincing oder gerchweringer wassiammen subschnischer Afterverächtet werden. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die rhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### irhalt von Bäumen

duch Plasmischrieb fedigesetzen Bäume sind zu sichern und dauerhalt zu erhalten. 
erstellt der Schreiben der Schreiben der Schreiben zu der Schreiben zu der Schreiben zu 

der Schreiben der Schreiben der Schreiben der Schreiben der Schreiben der Schreiben zu 

der Schreiben der Schreiben der Schreiben der Schreiben der Schreiben zu 

der Schreiben der Schreiben der Schreiben der Schreiben der Schreiben der 

der Schreiben der Schreiben der Schreiben der Schreiben der 

der Schreiben der Schreiben der 

der Schreiben der Schreiben der 

der

#### Baumpflanzungen entlang Straßen und öffentlichen Flächen le angefangenen S. Stellplatz ist mindestens ein Baum zu offanzen.

#### andort sind bis maximal 5 m zulässig. umpflanzungen auf privaten Flächen und Stellplatzflächen

Die durch Flassenschreibe Respectzen Blume sind die Hochstamm im folgender Mindespetz zu glüszens Leichaberte: Hochstamm aus einze weiten Bund 1, sverglanzu, nich Gerbückliezu glüszens Leichaberte: Bei der Stein auf der Stein auf der Stein auf der Stein auf der in anem Meter Höhe, mit Ballen Abgängige Blume sind gelichweitig zu erstellen Abweichen vom ferspectzen Exaberd sind der sind eine ansem 1 im zulässig. Zur Soherstellung einer gesunden Ertrackbung der Blumer sind po Blummandort mindesten Zur Soherstellung einer gesunden Ertrackbung der Blumer sind po Blummandort mindesten Landschaftenschaftlige zu Landschaftlage x 1) - Berühreit zu 201 , mit Witurallokssteff, Landschaftenschaftlige zu Landschaftlige x 1) - Berühreit zu 201 , mit Witurallokssteff, sein der Stein zu der Stein

Untergrund ein Wurzelraum von mindestens 16 m² mit Boden, der zur vegetationstechnische Zwecke geeigne ist, vorhanden ist. Fassadenbegrünung. An den von Straßen und Platzen abgewandten Kopfselten der Gebäude sind fensterlose Fassadenführen unn mehr als & m. Janne zu henrinen. Ile 7 burlende Meter Wandfänne ist ei-

#### Tabelle Pflanzliste (nicht abschließend)

liste 1 A: Bäume 1. Ordnung uswahl, zum Beispiel: latanoides (spec.) Spitzahorn seudoplatanus Bergahorn

Celtis australis Zürgelbaum Fagus sylvatica Rotbuche Fraxinus excelsior Esche Gingko biloba (nur mānnilch) Gingko Jugains rega Nutribulum 
Tronderdomn Julgaria Tuglerbaum 
Pinns sphereits Refer 
Fillusina santrilla si 
Vogeliksrule 
Querca riban 
Vogeliksrule 
Querca riban 
Vogeliksrule 
Querca riban 
Vogeliksrule 
Querca riban 
Vogeliksrule 
Vogeliksr

#### Artenauswahl, zum Beispiel: Acer campestre (spec.) Feldahorn Alnus glutinosa Erle Albizia julibrissin Seidenakazie

Carpinus betulus Hainbuche
Catalga bignonioides Trompetenbaum
Cercis siliquastrum Judat sbaum
Corylus columa Baumhasel
Crataegus monogyna / laevigata Welfs / Rotdo
Frangula alnus Faulbaum

Malus Apfel
Morus alba Maulbeerbaum
Paulownia tomentoa Bisuglockenbaum
Prunus padus Traubenkinsche
Prunus spec. Kirschen, Mandeln in Sorten
Peter canya faxeinifolia | Riggelnuss

Pyrus spec. Birne in Arten und Sorter
Sorbus torminalis Elsbeere
Taxus baccata Elbe
Ulmus spec. Ulme in Arten und Sorter

Artenauswahl, zum Beispiel:
Amelanchier ovalis Feisenbirne
Buddieja davidil Sommerfileder
Carpinus betulus Hälnbuche
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus angulinea Roter Hartriegel
Corylus aveilana Strauchhasel
Deutzia magnifika Deutzie

Euonymus europaeus Pfaffenhützt
Hamamelis mollis Zaubernuss
Hydrangea Hortensie
Iliex aquifolium Stechpalme
Ligustrum vulgare
Lonicera sylosteum Heckenkisch
Magnolia Magnolie
Philadelphus coronarius Pfaffens

Magnolia Magnolie Philiadelphus coronarius Pfeifenstraus Prunus spinosa Schlehe Rosa canina / rubiginosa Wildrose Salix spec Strauchweide Sambucus nigra Holunder Svrinoa vulcaris Fileder

Pflanzliste 1 D: Kletterpflanzen (ohne Rankh Artenauswahl, zum Beispiel: Campsis radicans Trompetenblume Hedera heliv Ffeu

Parthenocissus tricuspidata Wilder Wein
"Veitchii" / "Engelmanii"

Pflanzliste 1 E: Kletterpflanzen (mit Rankhilfe
Artenauswah), zum Beispiel:
Actinidia argute Strahlengriffel

Artenauwahl, zum Beispiel:
Artsidokai argute Strahlengriffel
Artstolochia macrophylla Pfelfenwinde
Celastrus orbiculatus Baumwürger
Clematis spec Waldrebe
Lonicera spec Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein

Polygonum aubertii Knöterich Vitis spec. Weinrebe Wisteria sinensis Blauregen

# rflanzqualitäten: Islame 1. Ordnung: Stammumfang: 20-25 cm in 1m Höhe, 3x verpflanzt, mit Jaume 2. Ordnung: Stammumfang: 14 - 16 cm in 1m Höhe, 3x verpflanzt, mit Hochstamm Stammumfang 10 - 12 cm, Hochstamm

Obstübsume: Stammumfang 10 - 12 cm, Hochstamm
Straucher: Höhe beim Pflanzen: 60 - 100 cm
Bei Pflanzungen sind insbesondere einheimische Straucher, Kräuter und Gräser zu verwen
Nachrichtliche Übernahme.

#### Denkmalschutz

un rauf gelater keigt und rendest Pretinal aufen, test an bereignetigende solls Australie andere Schutz zeiter. Samikrich in dem Boden ereignetillende Mallischaftene dürfen nur unter Aufsicht der Deknimalischzebhröre durchgeführt werden. Im Plangebeit elle Schieden der Schieden

archalogische Funde um Behunde entdeckt werden, sind diese dem Begierungspräsidium Suttragst. Befers 82. Um dem Kurghtzischen Musseum der Stadt Heidelberg umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundsanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkrünung der Frist mit dem Beferst vereinbart wird. Die Großeutschland-Kasenne, später Campbell Barracks, ist als Sachgesamtheit Kullurdenkmal nach § 2 DSchift diesen Württemberg. An herre Erhaltung besteht aus Pitstorteil.

eimalgischrichten), wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen ein öffentliches Inter im Gulturderkinal gelört ein Zubelder, Sowen ist ein der Laupschaft ein ein Erhalte von mit Schutzugs gehöhert. Die Wehrmachtisserene mit den anschaullich überlieferten Gebäuden mit Schutzugs gehöhert. Die Wehrmachtisserene mit den anschaullich überlieferten Gebäuden 18, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 13, den augehönigen Verlahrer, Sport- und Grünflachen, dem Bitere Gebürger und der Schutzugsteil und der Schutzugsteil und der Erhindung Schutzugsteil und der Erhindungsteil und der Erhindungsteil und der Erhindungsteil der Erhindungsteil und erhindungsteil und der Erhindungsteil und Gründlichen der Erhindungsteil und erhindungsteil und der Erhindungsteil und der Erhindungsteil und der Erhindungsteil und der Frühreit und der Erhindungsteil und der Erhin

## Hinweise Hinweise Hinweise Hinweise Hinweise Hinweise Hinweise Hinweise Hinweise Hinweise

Entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben der Kampfmittelbeseitigungsdienstes (WW-Kampfmittelbeseitigungsdenst) ist es Aufgabe Grundstückseigentümer, die Suche und die Bergung von Kampfmitteln selbst zu verani 3.2 Bodenschutz

er sudicité electric de l'actionne de l'actionne de l'actionne sudicité en de l'actionne sudicité en de s'actionne ampheil Barrack), wird untere de Ruibint "Entorquipusgelevane" im Bodenschutzschutz- und tlasterikatzier der Stadt Heidelberg geführt.

und unter dem Flustraktz (1330/6 liegende ehemalige Kiesgrübe wird im Bodenschutz- und ultsaterikatzier der Stadt Heidelberg unter der Rübrik "Entsorgungerelevanz" geführt. In der ungenehmigungsverähren werden die entsprechenden Auflagen ertellt.

Das Plangsbeit legt in der Wasserschutzgebleitstone IIII des Wasserweises Reiniau. Auf Bestimmung der Nechtzeverschung und verwiesen. Im Bereich der verfüllten Kespunde befindet sich in der Verleiherfüllsch eine Bestimmung der Verwinder der Verwinder und der Verleicherfüllsche eine Bestimmtellschen werden der Verwinder und der Verwinder der Verwinder und verwinder Besumdelschen werden der Verwinder der Verwinder der Verwinder der Verwindliche Gewerbeutsführt und Erentje ein Ersatz zu schaffen. Der bei Maßnahmen anfallende erfül aus den Teilbereichen MTV-West um MTV-Sod ist aus dem Bereich der Auffüllschichten und den Teilbereichen MTV-West um MTV-Sod ist aus dem Bereich der Auffüllschichten und den Teilbereichen MTV-West um MTV-Sod ist aus dem Bereich der Auffüllschichten und den Teilbereichen und der Verwinder und der Verwinder werden der Verwinder und der Verwinder werden der

#### 3.4 Energie In Bezug au

Rietung und die Anderung des Bausgesetzbuches (Baucill) auch das Gesetz zur Sächlung der immigreichten Intendung in des Staden und Gemienden, weiter aus Bio 272 zull in Art erstenen ist, und der vom Gemienderst der Stadt Heidelber jum 20,15.2010 beschlosseren regelanzeigken 2010 besonder vom Gemienderst der Stadt Heidelber jum 20,15.2010 beschlosseren Prosess regelanzeigken 2010 besonderst der Stadt und der Stadt und der Stadt und der Stadt und nen gele Anzeigken Anzeigken der Stadt und der Stadt und seine Stadt und seine der Wärmerstenung und fest verzeigt duch der Fermalden. Das Fermalden geleber in sechlichkeite der Stattung über der defentliche Wärmerscopung der Stadt Heidelberg Gestadt erstendersten und 12, 2015 kniedelberg Gestadtersten und mit 2, 2015 kniedelberg Gestadte Labor beneficially quiet for uniform control of the control of the

Für die Baugebeitet WA 1 tois WA 3 werden zusätzliche Systeme zur einbindung erneuer Energie und vorhandener Abwärme aus Gebaude und Umwelt vorgeschlagen: Hybridiko auf dem Dach, ein Eisspeicher und ein Abwasserwärmerückgewinnungsschacht zur Wärmebereitstellung je WA.

#### 3.5 Artenschutz

geschützter Arten zu erhaften und bei Sinnerungin fallsgreicht zu ernatzen. Im Außerbewart der dem zum Beden erhandenlies IED Langen einer inder Lichtemperat. Alle arterschutzr ersticht nieszenien Maßnichmen sind durch eine Gelogische Bachdejells. Alle arterschutzer zeitlich erzeit der Auftragen der Auftragen der Schaffen zu schaffen. Als Ausgleich für wegbleiste der brusstene ind eines Fernfahnungsstäten au schaffen. Alle Vollage im Seine Fernfahnungsstäten, ist gegenfregleisten destaut ist 3-bei. Nieszen Mit Vollage im Seine Fernfahnungsstäten aus schaffen. MY Vollage im Seine Fernfahnungsstäten, ist gegenfregleisten destaut ist 3-bei. Nieszen Mit Vollage im Seine Fernfahnungsstäten aus der Seine Fernfahnungsstäten zu seine Fernfahnungsst

Alle Kästen sind beworzugt nord- beziehungsweise octeoponiert in einer Höhe von mindextet Metern unter der Dachtrusile anzubringen.

Werden zusätzliche Nuchausten errichtet, so ist pro Neubaup no 10 Meter Länge ein Niststein Mauerseiget in die Fassade zu integrieren. Die Niststeine sind in einer Höhe von mindestesst Metern unter dem Dachtrauf anzubringen und missen gut anfleigbar sein. Die Nistseine sin vorzugsweise nord- beziehungsweise octsoponiert zu tertegrieren.

3.6 Wohnungspolitisches Konzept Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das wohnungspolitische Konzept für d Konversionsflächen in der Südstadt (Bestandteil des Masterplans Konversion Südsta

#### 3.7 Glascontainer

In den beiden Teilgebieten die Standorte zur Entsorgung von Glas abzustimmen

#### Bestehende Bebauungspläne Itt Intraffirtrend niesess Bebauungspläns tritt der bestehende Straßen- und Bauflüchtenplaeilbinde zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße (95.03.00) Rechtskraft vom 06.04.1950, ebauungsplän, Bosseldom, Teil II\* (95.06.00) nie Rechtskraft vom 13.06.1966 sowie der ebauungsplän, Sckiegenstrasser (96.08.00), Rechtskraft vom 13.06.1969 im zhumlichen

3.9 Leitungsschutzanweisungen der Stadtwerke Heidelberg Die Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze (Leitungsschutzanweisung) ist zu beachten.

#### 4 Ortliche Bauvorschriften (Ermächtigungsgrundlage §74 LBO Bader

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### 4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anla <u>Neubauten</u>

Als DacKform ist bei Neubauren ausschleißlich des Flachsdein in Form von Gründschem mit eine zurähneißigweisen Neugeny von neumen 2 Jacksung Begründe zu Steine Steine zurähneißigweisen Neubauren zu Verlagen und der Verlagen der Verlagen der Verlagen von der Verlagen Nicht vollgeschoss all Staffeigendense jet Neugenbalade zulässig. Flachsonich Anlagen, E. Jack und Formervorsprang beründsche Dachsbalaten sower Teigersprang und sehllerten nicht an die Gelabate zu mitsgelben. Auszeilnemen sind Spalandagen und sehllerten der Verlagen und der Verlagen der Verlagen und der Verlagen und gestäterlich auf der Standerund und Gelabenkabater abszeinem Die Naugenbalade sind nicht der Verlagen und Freisbalet der Frassaden innerhalb der Teilgebeit Mit Verlage und MV zu derhandert bezusennen. die Frassadente nicht eine der Eriegbeit Mit Verlagen und MV zu derhandert bezusennen. die Frassadente vernichte sind der Verlagen Jahoustimmen der Verlagen der Verlagen und der

Bei der Verglasung der Fassaden sind wirksame Materiallen zur Vermeidung von Verwenden.

Zubässige Materialien für die Fassung von Terrassen und Balkone sind:

Glas

pulverbeschichteter oder lackerter Stahl

#### Holz MDF-Platten mit Dekorbeschichtung

Fremdwerbung ist in den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA6 ausgeschlossen.

Werbaarlagen und Ausomaten sind mit Ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das
Straßen- und Ortstild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht
beeinträchtigen.

Werbung his sich der Fassaderigliederung unterzundnen, es ist ein Bezag zu der vorhanderen soziaderigliederung bertrachten.

Jehann der Berachten der Berachten bestehnt der Berachten den der grifflichen historie der Berachten der Berachten bestehnt der Berachten bestehntungen von Werbebarigen und Werbung mit Gerichten bedarftigsvallterben, Beleichtungen von Werbebarigen und zum Schutz der Ernelsterfahrun bedarftigsvallter einzusteten.

Werbebarigen und werben von Fassaden Ferenten Schauferten St. Soliene Mauert und Jehann der Berachten von Fassaden Ferenten Schauferten St. Soliene Mauert und

#### Werbeanlagen an Gebäuden parallel zur Fassade, Lage und Größe Verbeanlagen sind parallel zur Fassade und nur im Erdoeschoss und innerhalb de

beardages not grantel our Fossación und nur im Endiperchioso sund innerhable der Erischangstrone (Deregischoses sallable), per Adastand arbeitent Deschartate Werbenstätige und Brisstaning des sich est des sich die Sättle der Leibning sich im Endiperchioso, oder hönden sich mehrere ungestätent im Gebaufe, so und Werbenstätigen der der Sammendrags unsummensufarsen, eits verstätlig im Eingeringsbereich des Erdigischosses ansubningen, eine hortostratik annodrungs int verstätlig im Eingeringsbereich des Erdigischosses ansubningen, eine hortostratik annodrungs in sich verstätlig im Eingeringsbereich des Erdigischosses ansubningen, eine hortostratik annodrungs in sich verstätlig im Eingeringsbereich des Erdigischosses ansubningen, eine hortostratik annodrungs hand sich der Leibning des Einstratikens verstätligt im Eingeringsbereich des Erdigisches und eines Auftrag der Verstätlige und der Sättliche sich verstätliche von Gebäuden sind bezugen der die Erdigische sich der Gebündenberkarter sowe auf der Darbfächte von Gebäuden sind bezugen der der Erdigische sicher der Gebündenberkarter sowe auf der Darbfächte von Gebäuden sind bezugen der Gebündenberkarter sowe auf der Darbfächte von Gebäuden sind bezugen der Gebündenberkarter sowe auf der Darbfächte von Gebäuden sind bezugen der Gebündenberkarter sowe auf der Darbfächte von Gebäuden sind bezugen der Gebündenberkarter sowe auf der Darbfächte von Gebäuden sind bezugen der Gebündenberkarter sowe auf der Darbfächte von Gebäuden sind bezugen der Gebündenberkarter sowe auf der Darbfächte von Gebäuden sind bezugen der Gebündenberkarter sowe auf der Darbfächte von Gebäuden sind bezugen der der Gebündenberkarter sowen auf der Darbfächte von Gebäuden sind der Statische der Gebündenberkarter sowe auf der Darbfächte von Gebäuden sind der Statische von der Gebündenberkarter sowen der der Darbfächte von Gebäuden sind der Statische von der der Sta

#### Oberhalb der Traufkante oder Gebludseberkante sowie auf der Daufflichte von Gebluden sind werbandingen prundsteiln unsutsiebt, Dies gilt eberson für die Gebebteten. Die maximale zulässige Höhe der Werbenaltage beträgt mit Aussuhme von Sammelanlagen 60 or 44. Werbenaltagen an Gebluden rechtwickligt zur Fassad in Werbenaltagen für der Werbenaltagen nicht werden werden werden der Werbenaltagen nicht werden werden werden werden der Werbenaltagen nichtwickligt zur Fassad sind in Form von feststenenden Stechschildern mit intergetrent ungesund Schriftlichten werden gestanden und seine der Vertraufflichten werden zu der Vertraufflichten werden zu der Vertraufflichten werden der Vertraufflichten werden zu der Vertraufflichten werden der Vertraufflichten werden der Vertraufflichten werden vertraufflichten werden der Vertraufflichten werden vertraufflichten vertraufflichten werden vertraufflichten werden vertraufflichten ver

integreierin Logor und Schriftzigen zwie eigenzlandigen Schriftzigen (Buchstaben) zulä Werbeführen zuls drusstässe; Stechestliefer und Schriftzige können recheinklig zur Fassade innerhalb der Brüssungszo Die maximale Grüße von Stechestliefern und Schriftzigen rechteinklig zur Fassade beträgt - Auskragung maximal die om senlerucht zur Fassade - Hohls von die om senlerucht zur F

besondere Bedeutung ausgeht. Ihre Genehmigung ist von Standort, Menge und Höh Edelstahlmasten sind ausgeschlossen. Großflächige Werbung
Werbung im Euroformat (3,80 m x 2,70 m) oder größer, in Form von Mega-Boards, be

#### urusiaktinge weroumg Werbung im Euroformat (3,80 m x 2,70 m) oder größer, in Form von Mega-Boards, bedruckt Textilien oder Kunststofffolien sind nicht zulässig. Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

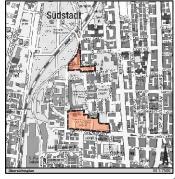
dasenhaft zu ustenhalten. Dies bereifft auch die Vergestensonscheit über der Treignungen printen Grünfflichen. Ausgenommen derei uns die der inde Verbaubarien flüchen an der pinho-Zenger-Straße und der Sichingenstraße, sofern is die Gestaltung der angerezenden Verlerherfliche auch innfernen und gestalterheit angesst werden. Die Eriffrideungen sind in dem Materialien:

Die Eriffrideungen sind nicht werden aus Laufgeböten.

 Geschnittene Hecken aus Laubgenotzen.
 Stabgeländer aus pulverbeschichtetem oder lackierten Stahl zulässig.
 Einfriedungen zwischen Gebäudeverflächen und öffentlichen W

austrammewse be in Nazimes eines besonderen sichernesstenteresses zusarsig-Einfriedungen in den Innenhöht ons wer on Offentlicher Versicherstlächen aus ericht einsehba privaten Rüchen der die, odern es keine geschnitzenen Hecken aus Laubgehöben sind, Bis zu er maximalen Henn von 1,2 im zuläder sich von 1,2 im zuläder sich die Stellepfätzen (Ermachingunggeundigse, 28 z. VIII., 3 f.4 Abatz z. V. B. 18 D. Baden-Württemberg)

(Ermiskrigunggiundigung 17 km.) 17 4 Abstat 2 Nr. 3 LBO Bade Wittenberg) [will for debe Verpfichtung an Hentsallung der Forderfeichen Steiglieter auch 3 23 LBO Bade will für debe Verpfichtung an Hentsallung der Forderfeichen Steiglieter auch 3 23 LBO Bade von Verbnischet sind mindestenz. 2 Fahrradiseligitzte henzustellen. Als Kompenstend für die Steiglietereinschriebung auf 2.0 sind 10 sind von Will p. 3 weiter Fahrradiseligikatze henzustellen. Bei einer Steiglietzerinschriebung auf 0,9 sind für 10 % der Will p. 3 weitere Fahrradiseligikatze der henzustellen.



# B E B A U U N G S P L A N UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN Südstadt - Konversion Teil 4: 61.32.05.03.06

sbeschluss Plan vom 2

Bürgermeister Oberbürgermeister Stadtplanu

#### mbel und des § 1 Absatz 3

ufgrund des 11 Abzust 2 und des 11 Bauspeschbuch (Baufüll in der Fassung der Bekannmachturg.

11.1.1.207 (BGELT, 15.4.1), Austern gahnder durch wir heil de Gesterster von 10.0.202 (BGELT, 15.4.1)

11.1.1.207 (BGELT, 15.4.1), Austern gahnder durch wir heil de Gesterster von 10.0.202 (BGELT, 15.4.1)

11.1.1.207 (BGELT, 15.4.1), Austern gahnder durch riefst all 7.4.1

11.1.207 (BGELT, 15.4.1), Austern gahnder durch riefst all 7.4.1

11.1.207 (BGELT, 15.4.1), Austern gahnder durch riefst all 7.4.1

11.1.207 (BGELT, 15.4.1), Austern gahnder durch riefst all 7.4.1

11.1.207 (BGELT, 15.4.1), Austern gahnder durch riefst all 7.4.1

11.1.207 (BGELT, 15.4.1), Austern gahnder durch riefst all 7.4.1

11.1.207 (BGELT, 15.4.1), Austern gahnder durch riefst all 7.4.1

11.1.207 (BGELT, 15.4.1), Austern gahnder durch riefst all 7.4.1

11.1.207 (BGELT, 15.4.1), Austern gahnder durch riefst all 7.4.1

11.1.207 (BGELT, 15.4.1), Austern gahnder durch riefst all 7.4.1

11.1.207 (BGELT, 15.4.1), Austern gahnder durch riefst all 7.4.1

11.1.207 (BGELT, 15.4.1), Austern gahnder durch riefst all 7.4.1

11.1.207 (BGELT, 15.4.1), Austern gahnder durch riefst all 7.4.1

11.1.207 (BGELT, 15.4.1), Austern gahnder durch riefst all 7.4.1

11.1.207 (BGELT, 15.4.1), Austern gahnder durch riefst all 7.4.1

11.1.207 (BGELT, 15.4.1), Austern gahnder durch riefst all 7.4.1

11.1.207 (BGELT, 15.4.1), Austern gahnder durch riefst all 7.4.1

11.1.207 (BGELT, 15.4.1), Austern gahnder durch riefst all 7.4.1

11.1.207 (BGELT, 15.4.1), Austern gahnder durch riefst all 7.4.1

11.1.207 (BGELT, 15.4.1), Austern gahnder durch riefst all 7.4.1

11.1.207 (BGELT, 15.4.1), Austern gahnder durch riefst all 7.4.1

11.1.207 (BGELT, 15.4.1), Austern gahnder durch riefst all 7.4.1

11.1.207 (BGELT, 15.4.1), Austern gahnder durch riefst all 7.4.1

11.1.207 (BGELT, 15.4.1), Austern gahnder durch riefst all 7.4.1

11.1.207 (BGELT, 15.4.1), Austern gahnder durch riefst all 7.4.1

11.1.207 (BGELT, 15.4.1), Austern gahnder durch riefst all 7.4.1

11.1.207 (BGELT, 15.4.1), Au

**盟** Heidelberg

Gleditsia triacanthos Lederhüsenbaum Juglans regia Liriodendromn tulipifera Tulpenbar Pinus sylvestris Kiefer Platanus acerifolia Platane Vogelkirsche Prunus avium Quercus petraea Traubeneiche Ouercus robur Stieleiche Salix alba Silberweide Sophora japonica Schnurbaum Tilia platyphyllos Sommerlinde Ulmus spec. Ulme in Arten und Sorten

#### Pflanzliste 1 B: Bäume 2. Ordnung

Artenauswahl, zum Beispiel: Acer campestre (spec.) Feldahorn Alnus glutinosa Albizia julibrissin Carpinus betulus Hainbuche Catalpa bignonioides Trompetenbaum Cercis siliquastrum Judasbaum

Crataegus monogyna / laevigata Weiß- / Rotdorn

Frangula alnus Faulbaum Koelreuteria paniculataBlasenbaum Liquidambar styracifluaAmberbaum Maulheerhaum Morus alba Paulownia tomentosa Blauglockenhaum Prunus padus Traubenkirsche Kirschen, Mandeln in Sorten Prunus spec.

Pterocarya fraxinifolia Flügelnuss Pyrus spec. Birne in Arten und Sorten

Sorbus torminalis Elsbeere Taxus baccata

Ulmus spec.

#### Pflanzliste 1 C: Heister und Sträucher

Artenauswahl, zum Beispiel: Amelanchier ovalis Buddleja davidii Sommerfliede Carpinus betulus Hainbuche Cornus mas Kornelkirsche Cornus sanguinea Corylus avellana Strauchhasel Deutzia magnifica Deutzie Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Hamamelis mollis Ilex aquifolium Stechpalme Ligustrum vulgare Liguster Heckenkirsche Lonicera xylosteum Philadelphus coronarius Pfeifenstrauch Prunus spinosa Schlehe Rosa canina / rubiginosa Wildrose Strauchweide Salix spec Sambucus nigra Wolliger Schneeball Viburnum lantana Viburnum opulus Gew. Schneeball

#### Pflanzliste 1 D: Kletterpflanzen (ohne Rankhilfe)

Artenauswahl, zum Beispiel: Trompetenblume Campsis radicans Hedera helix Efeu Hydrangea petiolaris Kletterhortensie Parthenocissus tricuspidata Wilder Wein "Veitchii" / "Engelmanii"

## Pflanzliste 1 E: Kletterpflanzen (mit Rankhilfe)

Artenauswahl, zum Beispiel Strahlengriffe Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde Celastrus orbiculatus Baumwürger Clematis spec Geißblatt Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein Polygonum aubertii Knöterich Vitis spec. Weinrebe

Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung: Stammumfang: 20-25 cm in 1m Höhe, 3x verpflanzt, mit Ballen, Hochstamm Stammumfang: 14 - 16 cm in 1m Höhe, 3x verpflanzt, mit Ballen

Hochstamm Stammumfang 10 - 12 cm, Hochstamm Sträucher: Höhe beim Pflanzen: 60- 100 cm

Bei Pflanzungen sind insbesondere einheimische Sträucher, Kräuter und Gräser zu verwenden

Im Plangebiet liegt die römische Fernstraße, die als eingetragenes Kulturdenkmal 1, Südstadt nach § 2 DschG unter Schutz steht. Sämtlich in den Boden eingreifende Maßnahmen dürfen nur unter Aufsicht der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden.

Im Plangebiet liegt flächig eine Siedlung aus der Jungsteinzeit, die als eingetragenes Kulturdenkmal 3, Südstadt nach § 2 DschG unter Schutz steht. Vor einer flächigen Neubebauung ist in den nicht gestörten Bereichen unter Aufsicht der Denkmalschutzbehörde eine Geländeprospektion

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 und dem Kurpfälzischen Museum der Stadt Heidelberg umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Referat vereinbart wird.

Die Großdeutschland-Kaserne, später Campbell Barracks, ist als Sachgesamtheit Kulturdenkma nach § 2 DSchG Baden-Württemberg. An ihrer Erhaltung besteht aus historischen (heimatgeschichtlichen), wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen ein öffentliches Interesse. Zum Kulturdenkmal gehört sein Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit vor Denkmalwert bildet

Zum Schutzgut gehören: Die Wehrmachtkaserne mit den anschaulich überlieferten Gebäuden 3, 5, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 31, den zugehörigen Verkehrs-, Sport- und Grünflächen, dem älteren Baumbestand, dem Exerzier- und Paradeplatz und der Einfriedung. Das Offiziersheim einschließlich Erweiterung (Geb. 1) mit Garten und Einfriedung. Signifikante Elemente des US-Headquarters: Command Center Geb. 12M, Namensmonument Charles L. Campbell und Fahnenplatz auf dem Exerzier- und Paradeplatz.

## 3.1 Flächen, auf denen Kampfmittel vermutet werden

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

Der südliche Bereich des Teilbereiches MTV-West sowie die Flächen südlich der Stallungen (Campbell Barracks) wird unter der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" im Bodenschutzschutz- und Altlastenkataster der Stadt Heidelberg geführt.

Die unter dem Flurstück 21330/6 liegende ehemalige Kiesgrube wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Heidelberg unter der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" geführt. In den Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen erteilt.

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

Im Bereich der verfüllten Kiesgrube befindet sich in der Verkehrsfläche eine Grundwassermessstelle. Diese Messstelle ist zu erhalten. Sollte die Messstelle im Zuge von Baumaßnahmen wegfallen, so ist für diese in Absprache mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie ein Ersatz zu schaffen. Der bei Maßnahmen anfallende Erdaushub aus den Teilbereichen MTV-West und MTV-Süd ist aus dem Bereich der Auffüllschicht nur eingeschränkt verwertbar.

In Bezug auf die Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Stärkung der

## I.4 Energie

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 beschlossener Energiekonzeption 2010 sowie der vom Gemeinderat am 05.06.2014 beschlossenen Prozess zum Masterplan 100 % Klimaschutz und der am 23.06.2016 beschlossenen Energie-Konzeption-Konversionsflächen wird um Beachtung folgender Hinweise gebeten Die Wärmeversorgung erfolgt vorrangig durch Fernwärme. Das Plangebiet gehört zum

Anschlussbereich der Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg (Fernwärmesatzung, zuletzt geändert durch Gemeinderatsbeschluss vom 10.12.2015, Heidelberger Stadtblatt vom 23.12.2015). Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang.

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 der Stadt Heidelberg abzustimmen. Für Gebäude mit gewerblicher Nutzung sind für die Bereiche Stromeffizienz und som

Wärmeschutz/Küĥlung Konzepte zur rationellen Energienutzung und Umsetzungsstrategien zu entwickeln und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen. Für Bestandsgebäude ist ein Sanierungskonzept für den Zeitraum bis 2050 zu erstellen mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.

Die Dachflächen sind in Kombination mit einer Dachbegrünung für den Einsatz von Solaranlagen zur Wärme- und/oder Stromerzeugung zu nutzen. Werden vom Eigentümer/Besitzer keine Anlagen gebaut, sollen die Dachflächen Dritten (wie Stadtwerken, Energiegenossenschaften) für mindestens 25 Jahre zur Verfügung gestellt werden.

Neubauten sind grundsätzlich im Passivhausstandard oder im KFW-Effizienzhaus 40 oder 40+ zu

Für die Baugebiete WA 1 bis WA 3 werden zusätzliche Systeme zur Einbindung erneuerbarer Energie und vorhandener Abwärme aus Gebäude und Umwelt vorgeschlagen: Hybridkollektoren auf dem Dach, ein Eisspeicher und ein Abwasserwärmerückgewinnungsschacht zur Wärmebereitstellung je WA.

#### 3.5 Artenschutz

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

Im Außenbereich sind nur zum Boden abstrahlende LED-Lampen mit einer Lichttemperatur von 2.000 bis 3.000 Kelvin zu verwenden.

Alle artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung /

Als Ausgleich für wegfallende Brutstätten sind neue Fortpflanzungsstätten zu schaffer MTV-Süd: 10 Kästen für Halsbandsittich, 14 Sperlingskoloniekästen,15 3-fach Kästen für Mauersegler, 5 Halbhöhlen für Hausrotschwanz.

MTV-West: 8 Sperlingskoloniekästen, 8 3-fach Kästen für Mauersegler, 5 Halbhöhlen für Hausrotschwanz, 1 Turmfalkennisthöhle, 10 Meisenkästen, 8 in Mauerwerk integrierte

Alle Kästen sind bevorzugt nord- beziehungsweise ostexponiert in einer Höhe von mindestens 5 Metern unter der Dachtraufe anzubringen.

Werden zusätzliche Neubauten errichtet, so ist pro Neubau pro 10 Meter Länge ein Niststein für Mauersegler in die Fassade zu integrieren. Die Niststeine sind in einer Höhe von mindestens 5 Metern unter dem Dachtrauf anzubringen und müssen gut anfliegbar sein. Die Nistseine sind vorzugsweise nord- beziehungsweise ostexponiert zu integrierer

#### Wohnungspolitisches Konzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das wohnungspolitische Konzept für die Konversionsflächen in der Südstadt (Bestandteil des Masterplans Konversion Südstadt) umzusetzen.

In den beiden Teilgebieten die Standorte zur Entsorgung von Glas abzustimmen

#### 3.8 Bestehende Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans tritt der bestehende Straßen- und Baufluchtenplan im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Römerstraße (05.03.00) Rechtskraft vom 06.04.1950, der Bebauungsplan "Bosseldorn, Teil  $\rm III"$  (05.06.00) mit Rechtskraft vom 23.09.1966 sowie der Bebauungsplan "Sickingenstrasse" (06.08.00), Rechtskraft vom 13.06.1969 im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

#### 3.9 Leitungsschutzanweisungen der Stadtwerke Heidelberg

Die Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze (Leitungsschutzanweisung) ist zu beachten.

## Örtliche Bauvorschriften

(Ermächtigungsgrundlage §74 LBO Baden-Württemberg)

#### 4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlager

Als Dachform ist bei Neubauten ausschließlich das Flachdach in Form von Gründächern mit einer straßenabgewandten Neigung von maximal 5<sup>°</sup> zulässig. Begrünte Dachgärten sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Regenwasserrückhaltung gesichert ist. Ausschließlich in WA1 bis WA3 ist ein Nicht-Vollgeschoss als Staffelgeschoss je Hauptgebäude zulässig.

Technische Anlagen, z.B. zur Stromversorgung, technische Dachaufbauten sowie Tiefgaragenzuund -abfahrten sind in die Gebäude zu integrieren. Ausnahmen sind Solaranlagen und Aufzugsüberfahrten. Nicht-integrierbare Dachaufbauten sind gebäudemittig zu installieren und

gestalterisch auf die Fassaden und die Gebäudekubatur abzustimmen. Die Hauptgebäude sind in der Materialität und Farbigkeit der Fassaden innerhalb der Teilgebiete MTV-West und MTV-Süd aufeinander abzustimmen. Als Fassadenfarben sind helle und warme

Bei der Verglasung der Fassaden sind wirksame Materialien zur Vermeidung von Vogelschlag zu

Weiß-, Beige- und Grautöne zu verwenden. Ein Gestaltungskonzept ist einvernehmlich

Zulässige Materialien für die Fassung von Terrassen und Balkone sind:

• Glas

• pulverbeschichteter oder lackierter Stahl

MDF-Platten mit Dekorbeschichtung

## Fremdwerbung ist in den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA6 ausgeschlossen

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

Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

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

Unzulässig sind grundsätzlich bewegte Werbung, Werbungen mit wechselnden oder grellfarbenen Licht, vertikale Schriftzüge auf der Fassade und Werbung über große Bereiche der Giebelflächen, Werbung an Einfriedungen und Werbung mit grellen Signalfarben. Beleuchtungen von Werbeanlagen sind zum Schutz der Insektenfauna bedarfsgerecht einzusetzen.

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

## 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 maximal 2 Metern betrager

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 mit Ausnahme von Sammelanlagen 60 cm

## 4.4 Werbeanlagen an Gebäuden rechtwinklig zur Fassade

Werbeanlagen rechtwinklig zur Fassade sind in Form von festsitzenden Stechschildern mit integrierten Logos und 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 maximal 80 cm senkrecht zur Fassade

- Höhe von maximal 60 cm
- Konstruktionsbreite maximal 20 cm

## Pylone und Stelen sind unzulässig

Fahnen auf dem Grundstück sind ausnahmsweise zulässig, wenn von der Einrichtung eine besondere Bedeutung ausgeht. Ihre Genehmigung ist von Standort, Menge und Höhe abhängig. Edelstahlmasten sind ausgeschlossen.

## Großflächige Werbung

Werbung im Euroformat (3,80 m x 2,70 m) oder größer, in Form von Mega-Boards, bedruckten Textilien oder Kunststofffolien sind nicht zulässig.

# 4.7 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind als Grünflächen herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Dies betrifft auch die Vegetationsschicht über den Tiefgaragen und die privaten Grünflächen. Ausgenommen davon sind die nicht überbaubaren Flächen an der Inhn-Zender-Straße und der Sickingenstraße, sofern sie die Gestaltung der angrenzenden Verkehrsfläche aufnehmen und gestalterisch anpasst werden

Die Einfriedungen sind in den Materialien: Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen.

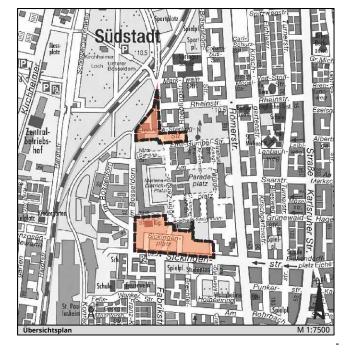
• Stabgeländer aus pulverbeschichtetem oder lackierten Stah

Einfriedungen zwischen Gebäudevorflächen und öffentlichen Verkehrsflächen sind nur ausnahmsweise hei Nachweis eines besonderen Sicherheitsinteresses zulässig

Einfriedungen in den Innenhöfen sowie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbaren privaten Flächen sind, sofern es keine geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen sind, bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

# (Ermächtigungsgrundlage: § 37 i.V.m. § 74 Absatz 2 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)

Die Verpflichtung zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze nach § 37 LBO BW wird für die Bereiche der WA1 bis WA6 auf 0,7 Kfz-Stellplätze je Wohnung (Wohneinheit) eingeschränkt. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Fahrradstellplätze herzustellen. Als Kompensation für die Stellplatzeinschränkung auf 0,7 sind für 30% der WE je 3 weitere Fahrradstellplätze herzustellen, bei einer Stellplatzeinschränkung auf 0,8 sind für 20% der WE je 3 weitere Fahrradstellplätze und bei einer Stellplatzeinschränkung auf 0,9 sind für 10 % der WE je 3 weitere Fahrradstellplätze



## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Südstadt - Konversion Teil 4: Mark-Twain-Village West / Mark-Twain-Village Süd

61.32.05.03.06

Plan vom 24.02.2022

Stadtplanungsamt

Erster Bürgermeister Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Aufnrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147), in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBI. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBI, 2022 S. 1, 4), und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.581, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02,12,2020 (GBI, S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.



**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 03.11.2017 (BGBI. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBI. I S. 4147)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802)

**Landesbauordnung** für Baden-Württemberg **(LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBI. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBI. 2022 S. 1, 4)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBI. S. 1095, 1098)

#### Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des

Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.12.2006 (GABI. S. 16), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 31.08.2013 (GABI. S. 342)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06.12.1983 (GBI. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 29 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBI. 2022 S. 1, 4)

**Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LpIG)** in der Fassung vom 10.07.2003 (GBI. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 24 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBI. 2022 S. 1, 4)

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

GEe

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

eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

(1,3)

Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO) Geschoßflächenzahl (§ 16 BauNVO)

III

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

III+D

D = Staffelgeschoss

WH

Wandhöhe als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

ind überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

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

private Straßenverkehrsflächer

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimm

Ein- und Ausfahrtsbereich

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



 $\bigcirc$ 

Elektrizität

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



private Grünfläche

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



Regenwasserversickerung

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



zu pflanzender Baum (Standortabweichung möglich)





St Stellplätze

TGa

Tiefgarage

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

Gr - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit Lr - Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (siehe Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen)



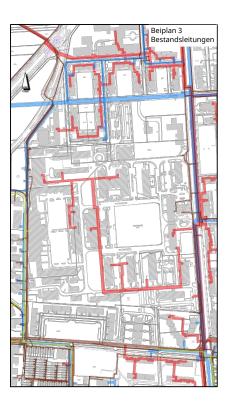
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

#### Nutzungs schabi one

Art der baulichen Nutzung



## **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(Ermächtigungsgrundlagen: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 8 BauNVO)

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank-und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für

Unzulässig sind Räume in denen der Prostitution nachgegangen wird, Gartenbaubetriebe und Die als A1 gekennzeichneten Flächen sind für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss vorgesehen.

#### Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

GEe sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise zulässig:

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

Nicht zulässig:

Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten, Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe, Beherbergungsbetriebe

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20, 21a, 22 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht anzurechnen.

# Anzahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Wandhöhe sind durch Planeinschrieb festgesetzt. Die maximale Wandhöhe ist die Oberkante der Attika des obersten Geschosses, bei Dachterrassen die Oberkante der massiven Brüstung.

Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante der angrenzenden nächstgelegenen Verkehrsfläche.

In den WA1 bis WA6 ist eine einheitliche und durchgehende Deckenhöhe über dem Erdgeschoss bezogen auf die Fertigfußbodenhöhe des 1. OG zwischen 3,5 m und 4 m herzustellen. Diese durchgehende Deckenhöhe ist im Verlauf einer Straße oder eines Weges durchgängig einzuhalten. Bezugshöhe für die zulässige Deckenhöhe über dem Erdgeschoss ist die Oberkante der angrenzenden nächstgelegenen Verkehrsfläche bezogen auf die Außenkanten der Baufenster In den WA1 bis WA 6 ist der Fertigfußboden des Erdgeschosses zwischen 50 -100 cm über der nächstgelegenen Verkehrsfläche herzustellen (Sockel). Ausnahmen davon sind gewerbliche

Einheiten im Erdgeschoss, diese sind mit der nächstgelegenen Verkehrsfläche niveaugleich

In den WA1 bis WA3 sind mit der Festsetzung "D" ein Nichtvollgeschoss in Form eines Staffelgeschosses zulässig. In den WA4 bis WA6 sind Nicht-Vollgeschosse unzulässig.

## 1.3 Bauweise. Überbaubare Grundstücksflächen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

In den WA1 bis WA6 ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Terrassen und Erkei In WA1 ist durch die Festsetzung von Baulinien und zwingender Bauhöhe gemäß Planeinschrieb

(WH) eine Unterschreitung der landesbauordnerischen Festsetzungen für Abstandsflächen nach § In WA 1 bis WA 3 sind zur John-Zenger-Straße Balkone und Terrassen unzulässig. Ansonsten sind in

den WA1 bis WA3 Balkone und Terrassen im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,50 m und ab dem 1. Obergeschoss bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig. In den WA4 bis WA6 sind Balkone und Terrassen im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,50 m und ab dem 1. Obergeschoss bis zu einer Tiefe von 2,50 m ausschließlich zu den Hofseiten zulässig.

Erker sind ab dem 1. Obergeschoss mit einer maximalen Tiefe von 1,00 m und 5,00m Breite außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO) Stellplätze sind im Plangebiet in den nicht überbaubaren Flächen nur auf den dafür festgesetzten

Tiefgaragen sind unterhalb der überbaubaren Flächen und nur auf den dafür festgesetzten Flächer zugelassen. Ausnahmsweise können diese Flächen überschritten werden, wenn die

Regenwasserversickerung innerhalb der dafür festgesetzten Flächen nachgewiesen wird Im WA 4 und WA 5 ist im Untergeschoss - Tiefgarage innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen eine Fläche von 950 qm auszusparen, das heißt nicht mit einer Tiefgarage oder einer sonstigen baulichen Anlage zu unterbauen, sondern von Bebauung frei zu halten. Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,8 m einschließlich einer Filter- und

Drainageschicht zu überdecken, zu begrünen beziehungsweise im Bereich von Wegen und Plätzen mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen. In WA1, WA2 und WA3 müssen die Oberkante von Tiefgaragen 0,4 m tiefer liegen als die Oberkante des nächstgelegenen öffentlichen Gehwegs. Im Bereich der Baumpflanzungen ist eine Bodensubstratschicht von mindestens 1,0 m vorzusehen.

Private Fahrradabstellanlagen, technische Anlagen (Trafostationen) sowie die für die Aufbewahrung von festen Abfall- und Reststoffen sind außerhalb von Gebäuden unzulässig. Ausnahmsweise können Gerätehäuser in Innenhöfen oder auf Flächen, die von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandt sind, zugelassen werden, wenn der gleiche Bautyp verwendet wird und gestalterisch dem Gebäude angepasst sind.

#### Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Ermächtigungsgrundlage § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

Die privaten und öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind durch Planeinschrieb festgesetzt und einheitlich zu gestalten

#### 1.6 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Die Bereiche von Ein-und Ausfahrten für Tiefgaragen sind durch Planeinschrieb festgesetzt. Es ist jeweils eine Ein- und Ausfahrt für WA1 bis WA6 im Gebäude integriert zulässig.

## 1.7 Versorgungsflächen (Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 12 BauGB)

Die durch Planeinschrieb als Versorgungsflächen festgesetzte Anlagen für die Verteilung von Elektrizität sind städtebaulich und gestalterisch einzubinden.

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB) Die privaten Grünflächen "Regenwasserversickerung" für die Wohngebiete WA4 bis WA 5 sowie die private Grünfläche WA6 sind öffentlich zugänglich und nutzbar zu gestalten und entsprechend zu bepflanzen. Ebenfalls sind sie als Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung festgesetzt. Die Wegeflächen sind in einem wasserdurchlässigen Material zu gestalten.

## 1.9 Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 14, Nr. 15 und 20 BauGB)

Die Regenwasserentwässerung der Wohngebiete WA1 bis WA3 ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und für die WA 4 bis WA 5 auf den privaten Grünflächen "Regenwasserversickerung WA 4 bis WA5" festgesetzt. Diese Flächen sind ebenfalls als Flächen

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Das auf Grundstücken von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß zu versickern. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden kann.

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

Undurchsichtige Dachflächen sind als Retentionsgründächer mit einem Abflussbeiwert vor kleiner herzustellen. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke größer 10 Zentimete aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Sickerpflaster) herzustellen. Als durchlässig werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA 153 (Bezug: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef) angesehen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn eine breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann. Dies gilt nur soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist.

#### 1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB)

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Die Lage und der Verlauf des Gehrechtes können variieren, es muss eine Durchgängigkeit und Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen gegeben sein.

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Verund Entsorgungsträger und der BImA belastet. Die Flächen sind jederzeit zugänglich zu halten. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Baumpflanzungen und Überbauungen

#### 1.11 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

(§ 9 Ahs 1 Nr 23 h BauGB)

Mindestens 40% der Dachflächen sind mit Photovoltaik- beziehungsweise Solarthermie-Anlagen überdecken. Dabei sind die Anlagen nur in aufgeständerter Form mit einem Abstand von 0,35 m von der Substratschicht des Retentionsgründachs zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m von den Dachrändern einhalten. Ausnahmsweise kann der 40% Dachflächenanteil unterschritten werden, um den Dachrandabstand von 1,50 m einzuhalten. Die unter den Photovoltaik- beziehungsweise Solarthermie-Anlagen liegenden Flächen sind als Retentionsgründach auszuführen.

#### 1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

#### Lärmpegelbereiche (Passive Schallschutzmaßnahmen)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1: 2018-01 auszubilden. Die dafür mäßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund des Verkehrslärms sind in den Beiplämen 1 und 2 für das Plangebiet "MTV - West" und in den Beiplämen 3 und 4 für das Plangebiet "MTV - Süd" dargestellt.

Beiplan 1 zeigt für das Plangebiet "MTV-West" die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können (zum Beispiel Schlafräume, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten).

Beiplan 2 zeigt für das Plangebiet "MTV-West" die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die eindeutig nicht zum Nachtschlaf genutzt werde

Beiplan 4 zeigt für das Plangebiet "MTV-Süd" die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die eindeutig nicht zum Nachtschlaf genutzt werden.

Beiplan 3 zeigt für das Plangebiet "MTV-Süd" die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können (zum Beispiel Schlafräume, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten).

Der angegebene maßgebliche Außenlärmpegel gilt für alle Fassaden, die in diese Richtung orientiert sind, unabhängig vom Abstand zur angegebenen Baugrenze beziehungsweise Ba Der angegebene Wert gilt für einen Fassadenabschnitt mit einer Länge von bis zu 15 m. Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Januar 2018 (DIN4109-2: 2018-01) nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass - zum Beispiel aufgrund der Berücksichtigung der detaillierten Gebäudeplanung - geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die

Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren. Soweit in relevantem Umfang Gewerbe- beziehungsweise Anlagenlärm auf schutzwürdige Nutzungen einwirkt, ist dieser bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels sowie der

#### Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zu berücksichtiger Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die einen ausreichenden Mindestluftwechsel gemäß der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der DIN 1946-6: "Raumlufttechnik - Teil 6: Lüftung von Wohnungen - Allgemeine Anforderungen, Anforderungen an die Auslegung, Ausführung, Inbetriebnahme und Übergabe sowie Instandhaltung" (derzeit gültige Fassung DIN 1946-6:2019-12) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. mung sicherstellen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall der maßgebliche Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18.005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", vom Mai 1987 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) nachts eingehalten wird. Der maßgebliche Orientierungswert in der Nacht beträgt in Allgemeinen Wohngebieten 45 dB(A).

Insofern an Fassaden Maßgebliche Außenlärmpegel unter 61 dB(A) vorliegen, kann auf den Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art verzichtet werden.

# 1.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die

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

Erhalt von Bäumen Die durch Planeinschrieb festgesetzten Bäume sind 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 mit der Pflanzqualität: Stammumfang 20 - 25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, mit Ballen zu ersetzen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis maximal 5 m zulässig. Einzuhalten sind die Regelungen zu Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und zur Behandlung von

## Wurzelschäden gemäß DIN 18920 und die zusätzlichen Hinweise der RAS - LP4.

Baumpflanzungen entlang Straßen und öffentlichen Flächen Je angefangenen 5. Stellplatz ist mindestens ein Baum zu pflanzen

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Bäume entlang der gekennzeichneten Straßen sind als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang 1:1 zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Alleebaum aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang in 1 Meter Höhe. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mindestens 16 m³ durchwurzelbares Baumsubstrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft-Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e. V.) - Richtlinie 2010, mit Wurzellockstoff, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen. Die Substratmenge kann auch geringer ausfallen, wenn sichergestellt ist, dass im direkten Anschlussbereich d Baumquartiers zum Untergrund ein Wurzelraum von mindestens 16 m³ mit Boden, der fü vegetationstechnische Zwecke geeignet ist, vorhanden ist. Abweichungen vom festgesetzten

#### Standort sind bis maximal 5 m zulässig. Baumpflanzungen auf privaten Flächen und Stellplatzflächen

Je angefangenen 5. Stellplatz ist mindestens ein Baum zu pflanzen

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Bäume sind als Hochstamm mit folgender Mindestqualität zu pflanzen: Laubbäume - Hochstamm aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang in 1 Meter Höhe oder Obstbäume, 3 x verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang in einem Meter Höhe, mit Ballen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis maximal 5 m zulässig.

Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mindestens 16 m³ durchwurzelbares Baumsubstrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft -Landschaftsentwicklung - Landschaftsbau e. V.) - Richtlinie 2010, mit Wurzellockstoff Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen. Die Substratmenge kann auch geringer ausfallen, wenn sichergestellt ist, dass im direkten Anschlussbereich des Baumquartiers zum Untergrund ein Wurzelraum von mindestens 16 m³ mit Boden, der für vegetationstechnische Zwecke geeignet ist, vorhanden ist.

#### Fassadenbegrünung An den von Straßen und Plätzen abgewandten Kopfseiten der Gebäude sind fensterlose

Fassadenflächen von mehr als 4 m Länge zu begrünen. Je 2 laufende Meter Wandlänge ist eine Kletterpflanze mit mindestens 0,5 m² großen und 50 cm tiefen Pflanzbeeten und einem durchwurzelbaren Bodenraum von mindestens 1 m³ zu setzen.

#### Tabelle Pflanzliste (nicht abschließend) Pflanzliste 1 A: Bäume 1, Ordnung

## Artenauswahl, zum Beispiel

Acer platanoides (spec.) Spitzahorn

Acer pseudoplatanus Bergahorn Aesculus hippocastanum Roßkastanie Castanea sativa Esskastanie

Zürgelbaum Celtis australis Fagus sylvatica Rotbuche Esche

Gingko biloba (nur männlich) Gingko

