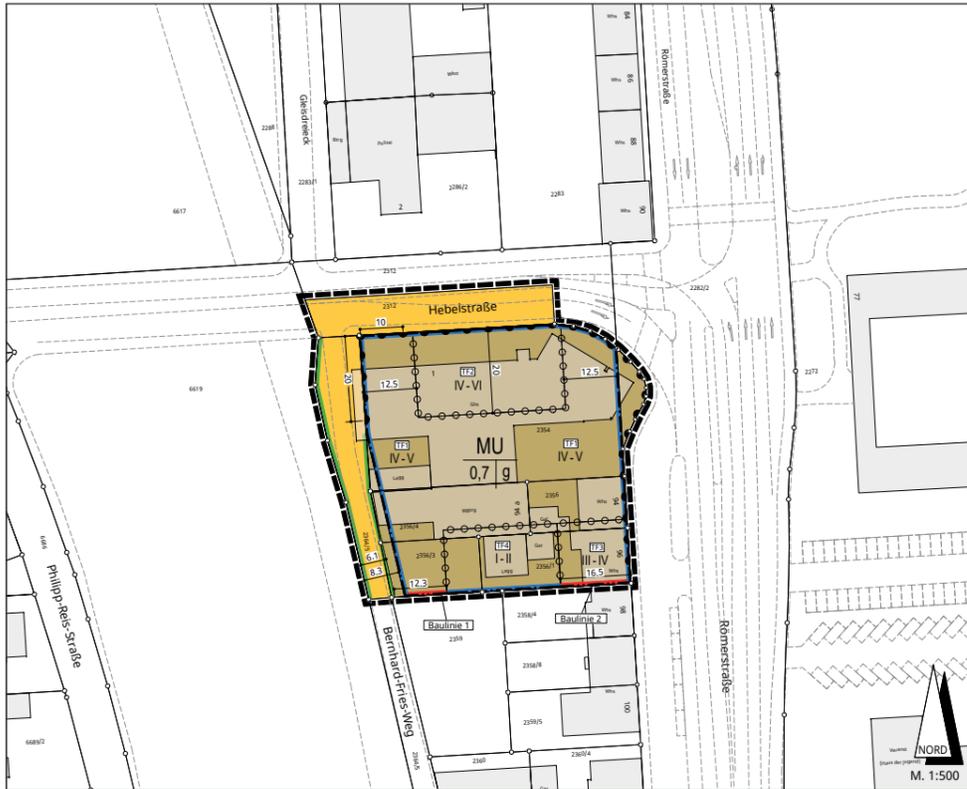


Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Weststadt Südlich der Brücke Hebelstraße



Einleitungsbeschluss
Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom ...2022.)

Der Gemeinderat stimmt in seiner Sitzung am 24.06.2021 dem Antrag des Vorhabenträgers zu und beschließt gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Des weiteren beschließt der Gemeinderat, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Der Gemeinderat stimmt in seiner Sitzung am 24.06.2021 dem Antrag des Vorhabenträgers zu und beschließt gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Des weiteren beschließt der Gemeinderat, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften, des Vorhaben- und Erschließungsplans und die Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am ...2022, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften, des Vorhaben- und Erschließungsplans und die Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am ...2022, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am ...2022, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung gemäß §§ 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen.

Anzeige / Genehmigung
Ausgefertigt: Heidelberg, den ...2022.
Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden können, wurden am ...2022, im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am ...2022, in Kraft getreten.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs
Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 2 BauGB oder Mängel nach § 214 Abs. 3 BauGB wurden innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.

SEZELLE GRUNDLAGEN
mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1323) geändert worden ist.

Bauordnungsverordnung (BauNO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. Nr. 1, S. 1) in Kraft getreten am 08.01.2022.

Planzeichenerklärung 1990 (PlanZF 90) vom 18.12.1990 (GBl. I. 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neufassung vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmitteleinsatzdienstes (VwV-Kampfmitteleinsatzdienst) vom 21.12.2006 (GAB. S. 16) und vom 31.08.2013 (GAB. S. 342).

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

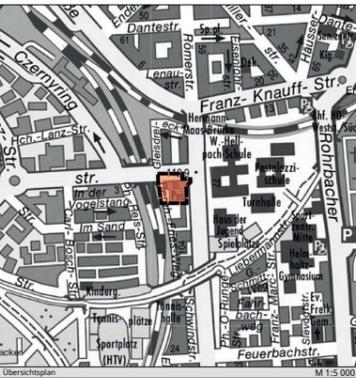
Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 24 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
0,7 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 17 BauNO)-Beispiel
IV - VI Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
g Geschlossene Bauweise
Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNO)
 - Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zu Teilgaragen
 - Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen, vgl. textliche Festsetzungen
- B. Hinweise und Kennzeichnungen**
Nutzungsschablone
Grundflächenzahl (GRZ) | Bauweise
Kennzeichnung von Teilflächen mit textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1. Im Urbänen Gebiet
- sind gemäß § 6 Abs. 2 und Abs. 4 sowie § 1 Abs. 7 BauNO allgemein zulässig
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Behandlungs- und Pflegeberufes,
- Wohnungen im Erdgeschoss entlang der Hebelstraße mit Räumen, die der Hebelstraße zugewandt sind,
- Betriebe des Behandlungs- und Pflegeberufes,
- Spielhallen, Wettersport sowie Vergnügungsgelände, wenn deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Stripclubs, Table-Dance-Bars, Animierkale, Kinos und Vorführkale und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- bordelfertige Betriebe
- Tankstellen.
- 1.2. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a LVm, § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNO für
• Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNO
• Balkone, Loggien, Terrassen und überdachte Terrassen, Lichthöfe und Kellerabgänge, auch wenn sie Teil der baulichen Hauptanlage sind
bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden. Eine weitgehende Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.
- 2.2. Die folgenden Gebäudehöhen in Meter über Normalnull (ü.N.N.) dürfen am oberen Abschluss der fertiggestellten Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Antika nicht überschritten werden:
Zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalnull (ü.N.N.) als Maximalwert
- | | |
|--------------------|-----------------|
| Teilflächen „TF 1“ | 129,00 m ü.N.N. |
| Teilfläche „TF 2“ | 132,00 m ü.N.N. |
| Teilfläche „TF 3“ | 127,00 m ü.N.N. |
| Teilfläche „TF 4“ | 117,00 m ü.N.N. |
- 2.3. An der in der Planzeichnung mit „Baulinie 1“ bezeichneten Baulinie beträgt die Mindestgebäudehöhe 128,85 m ü.N.N. Die Mindestgebäudehöhe darf auf maximal 20 % der Länge der Baulinie unterschritten werden.
- 2.4. An der in der Planzeichnung mit „Baulinie 2“ bezeichneten Baulinie beträgt die Mindestgebäudehöhe 126,00 m ü.N.N. Die Mindestgebäudehöhe darf auf maximal 20 % der Länge der Baulinie unterschritten werden.
- 2.5. Eine Überschreitung der tatsächlichen Attikahöhen durch Anlagen für die solare Energieerzeugung um maximal 1 m ist zulässig. Zu den so öffentlichen Flächen orientierten Traufkanten ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dürfen
• an der nördlichen Fassade oberhalb des Erdgeschosses mit einer maximalen Einzebreite von 1,00 m um maximal 1,10 m, maximal jedoch bis zum Rand der befestigten Fahrbahn der Hebelstraße,
• durch Eingangsüberdachungen mit einer maximalen Einzebreite von 5,00 m und einer maximalen Tiefe von 1,00 m überschritten werden.
- 4. Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind oberirdische Pkw-Stellplätze nicht zulässig.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Teilgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 80 cm zu überdecken, zu begrünen bzw. im Bereich von Wegen und Plätzen mit versickerungsfähigen Oberflächen zu versehen.
- 6. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
Transformatorstationen sind unterirdisch anzulegen oder baulich in die auf Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Geschosse eines Gebäudes zu integrieren.
- 7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 7.1. Grundorientierung
Die Errichtung und die Änderung von zum Schließen nutzbaren schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 von Wohnungen und von sonstigen Übernachtungsräumen entlang der unmittelbar zur Hebelstraße, zur Römerstraße, zum Bernhard-Fries-Weg sowie zu den Flurstücken 2359 und 2356/4 orientierten Außenfassaden ist nur dann zulässig, wenn sie
• keine zu offenen Fenster haben
oder
• vor mindestens einem Fenster der jeweiligen Wohnung durch bauliche Schutzmaßnahmen, wie z. B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte belüftete Wintergärten, verglaste belüftete Loggien oder verglaste Schutzmaßnahmen, sichergestellt ist, dass vor diesem Fenster der Beurteilungspunkt des Verkehrslärmes (Straßen- und Schienenverkehrslärm) in der Nacht einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet,
oder
• die Wohnung über mindestens ein weiteres zu offenes Fenster an einer Fassade ohne Anforderungen an die Grundorientierung verfügt.
Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Kennzeichnungsverfahren unter Berücksichtigung der Schallabstrahlungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweise erbracht, dass an den betroffenen Fassaden ein Beurteilungspunkt des Verkehrslärmes (Straßen- und Schienenverkehrslärm) in der Nacht von nicht mehr als 60 dB(A) einwirkt, werden die festgesetzten Maßnahmen nicht erforderlich.
Die hierzu erforderlichen schalltechnischen Nachweise haben die zum Zeitpunkt des Bauntrags maßgeblichen Grundlagen und fachlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.



- Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des baurechtlichen Antragsverfahrens gemäß DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 (DIN 4109-2:2018-01) nachzuweisen.
- Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im baurechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass
• geringere maßgebliche Außenlärmpegel - z.B. aufgrund der Berücksichtigung der detaillierten Gebäudeplanung - vorliegen,
• Räume gewöhnlich genutzt werden,
• Räume nicht zum Nachtschlaf genutzt werden können.
Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 zu reduzieren.
- 7.3. Belüftung von Schlafräumen
In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, sind fensterunabhängige, schallgehemmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzunehmen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-4 „Raumlufttechnik - Teil 6: Lüftung von Wohnungen“ (Ausgabe Mai 2009) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im baurechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, in dem der Beurteilungspunkt einen Wert von 50 dB(A) einhält.
- B. Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Anforderungen an Werbeanlagen und an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1-3 LBO Baden-Württemberg)
- 1. Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg)
1.1. Werbeanlagen sind nur an Ort der Leistung und nur an den im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Als Ort der Leistung gilt der Gebäudeteil, in dem die beworbene Leistung angeboten wird.
Werbeanlagen sind in die Struktur der Fassadengestaltung zu integrieren.
- 1.2. Unzulässig sind:
• Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen oder Schaukästen,
• Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
• Vollflächige Schaufensterbekleidungen oder -bewegungen.
- 2. Zahl notwendiger Stellplätze** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)
Je Wohnung sind mindestens 0,5 Stellplätze als notwendige Stellplätze herzustellen.
- C. WINNWEISE**
Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Rheinau. Aus der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet können sich insbesondere ergäuzende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen, die Anforderungen an die Dichtigkeit von Kanalleitungen oder die Versickerung von Niederschlagswasser ergeben.
- Elektromagnetische Felder**
Das Bebauungsplangebiet unterliegt aufgrund benachbart gelegener Bahnstromanlagen elektromagnetischen Feldern. Es wird daher empfohlen, insbesondere sicherheitsrelevante Anlagen wie Brandmeldeeinrichtungen nach dem Industriestandard (DIN EN 61000-6-2 „Elektromagnetische Verträglichkeit“) auszulagern.
- Denkmalschutz**
Die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Heidelberg ist über den Beginn des Erdgeschosses mindestens 10 Werktage vorher zu unterrichten, einer Zweifelhandlung wird hingewiesen.
Bei Erarbeiten können bisher unbekannt Kulturdenkmale oder Teile davon entdeckt werden, an deren Erhaltung gem. § 20 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Ein derartiger Fund ist unverzüglich dem Kurpfälzischen Museum Heidelberg (06221-58 34180) anzuzeigen und bis zu vier Werktagen in unverändertem Zustand zu belassen. Beim Auftreten von Funden muss die Möglichkeit zu archäologischen Ausgrabungen und Dokumentation der Befunde eingeräumt werden. Die Kosten archäologischer Ausgrabungen gehen zu Lasten des Bauherrn.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Weststadt Südlich der Brücke Hebelstraße
Entwurf
Erster Bürgermeister
Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt

Präambel
Auf Grund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1323) geändert worden ist, in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. Nr. 1, S. 1) und in Kraft getreten am 08.01.2022 und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2020 (GBl. S. 581; ber. GBl. S.698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom ...2022, und diese örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insgesamt ... Plänen.

