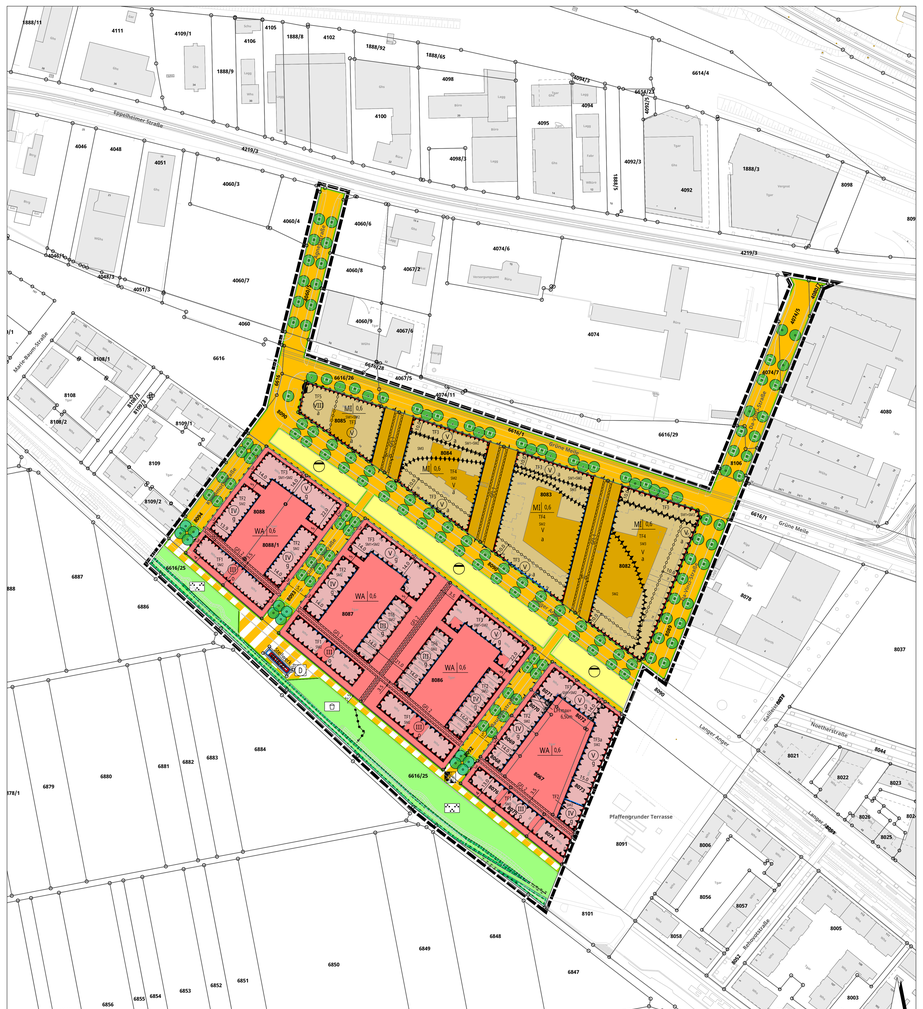
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Heidelberg Bahnstadt
2. Bauabschnitt, Westlich des Gadamerplatzes



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 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587, 591)

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) in der Fassung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)

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), zuletzt 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 vom 24.07.2000 (GBl.S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

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

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 104)

Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LpG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.11.2018 (GBl. S. 446)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6	Grundflächenzahl
V	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
Z	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
LHmax= 6,50 m	Lichte Höhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
a	Abweichende Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze
	Durchgang / Durchfahrt LH=

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Rad- und Gehweg
	Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 1. V. m. Nr. 14 BauGB)

	Versorgungsanlagen, Trafostation (unterirdisch oder baulich in Gebäude integriert)
	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser,
	Versickerung

6. Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

	Öffentliche Grünflächen
	Parkanlage
	Spielplatz

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

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

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

	anzupflanzender Baum

15. Sonstige Planzeichen

GFL 1	**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen [Begünstigte: Gehrecht für die Allgemeinheit, Fahrrecht für Radfahrer, Müllfahrzeuge, Einsatz- und Rettungsfahrzeuge, Leitungsrecht für die Träger der Ver- und Entsorgung] (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**
GFL 2	**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen [Begünstigte: Gehrecht für die Allgemeinheit, Fahrrecht für Radfahrer und Rettungsfahrzeuge, Leitungsrecht für die Träger der Ver- und Entsorgung] (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
SM	**Schallschutzmaßnahmen siehe textliche Festsetzungen**
	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) -Stützmauer-
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
TF 3 / TF 4	**Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baufensters (§ 16 Abs. 5 BauNVO)**

B. Nachrichtliche Übernahmen

D	**Einzelanlagen (Kulturdenkmale) die Denkmalschutz unterliegen**

C. Hinweise

	Nutzungsschablone **Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) bzw.** **[Zahl der Vollgeschosse]**
TF4	**Kennzeichnung von Bereichen mit textlichen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung**

D Textliche Festsetzungen

(§9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO)
In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird gem. § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen und sonstige Planinhalte des Bebauungsplans

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 1, 4 und 6 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiete (WA)

In den mit „TF 1", „TF 2", „TF 3" und „TF 6" festgesetzten Teilflächen:

- Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen.
- Unzulässig gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO sind:
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

In den mit „TF 3a" festgesetzten Teilflächen:

- Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 1 Abs. 7 BauNVO:
  - Wohnungen in Geschossen oberhalb des ersten Geschosses (Erdgeschosses),
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO § 1 Abs. 7 BauNVO zugelassen werden:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen.
- Unzulässig gemäß § 1 Abs 6 Nr. 1 BauNVO sind:
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

Mischgebiete (MI)

- Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 und § 1 Abs. 7 BauNVO:
  - Wohnungen oberhalb des ersten Obergeschosses,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 7 BauNVO zugelassen werden:
  - Wohnungen im ersten Obergeschoss.
- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO:
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen,
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr.8 und § 6 Abs. 3 BauNVO, Schank- und Speisewirtschaften sowie Sonstige Gewerbebetriebe, wenn deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Striptease/erotik, Table-Dance-Bars, Animierklubs, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

1.2 Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird gemäß Planeintrag festgesetzt. Eine Überschreitung der gemäß Planeintrag festgesetzten Grundflächenzahl durch Terrassen ist ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen. Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag festgesetzt. Die höhe der baulichen Anlagen wird für die in der Planzeichnung festgesetzten Baufenster mittels textlicher Festsetzungen differenziert geregelt. Hierbei wird als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Wandhöhe in Meter über Normalnull (ü.N.N.) herangezogen. Die Oberkante der Wandhöhe ist der obere Abschluss der fertiggestellten Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Attika.

- TF 1
Südwest-orientierte Fassaden: Oberkante Wandhöhe: 123,00 m – 124,50 m ü.N.N.
Nordost-orientierte Fassaden: Oberkante Wandhöhe: 120,00 m – 128,00 m ü.N.N.

- TF 2
Oberkante Wandhöhe: 126,00 m – 128,00 m ü.N.N.

- TF 3
Oberkante Wandhöhe: 129,00 m – 131,50 m ü.N.N.

- TF 3a
Oberkante Wandhöhe: 129,00 m – 131,50 m ü.N.N.

- TF4
Oberkante Wandhöhe: max. 131,50 m ü.N.N.

- TF 5
Oberkante Wandhöhe: 138,00 m – 140,50 m ü.N.N.

- TF 6
Oberkante Wandhöhe: 123,00 m – 124,50 m ü.N.N.

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Ausschließlich in den mit „TF 1" gekennzeichneten Baufenstern sind oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses, Dachaufbauten und Gauben, die keine Vollgeschosse sind, bis zu 60% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig, wenn diese um mindestens 4,00 m von der südwestlichen Baulinie zurückspringen.
Ausschließlich in den mit „TF 1" festgesetzten Baufenstern sind auskragende Dächer über maximal 90 % der gesamten Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig.
Im Teilbaugebiet mit der Bezeichnung WA2 sind in den mit „TF3a" festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Erdgeschosse der Pfaffengrunder Terrasse zugewandten Gebäude mit einer lichten Höhe von mindestens 3,60 m herzustellen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Gemäß Planeintrag werden die offene und die geschlossene Bauweise festgesetzt. In den mit „a" gekennzeichneten Teilbaugebieten sind im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Grenzbebauungen und Unterschreitungen der Abstandsflächen zulässig. Darüber hinaus dürfen die Gebäude in der abweichenden Bauweise länger als 50 m sein.

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Terrassen sind über die gesamte Grundstücksbreite bis zu einer Tiefe von maximal 4,00 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Überschreitung von Baugrenzen durch Balkone kann bis zu einer Tiefe von 2,50 m zugelassen werden.

Eine Überschreitung der südwestlichen Baulinien der mit „TF 1" festgesetzten Baufenster durch Vorsprünge von Gebäudeteilen, auch in geringfügigem Ausmaß, ist nicht zugelassen. Dies gilt auch für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Eine Überschreitung durch Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 4,00 m zulässig.

4. Flächen für Stellplätze, Zuwegung und Anlieferung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 + 6 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.

Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig. Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig.

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

5. Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der mit entsprechenden Planzeichen festgesetzten Fläche ist eine Transformatorenstation zulässig. Diese ist unterirdisch anzulegen oder baulich in das Erdgeschoss des Gebäudes zu integrieren.

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

Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Dies kann durch den Einsatz von Dachbegrünungen, teilweise in Verbindung mit Versickerungsanlagen, erfolgen.

Kann der Niederschlagswasserabfluss nicht restlos auf den Grundstücken zurückgehalten und versickert werden, ist der restliche Niederschlagswasserabfluss in die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser einzuleiten. Bei Grundstücken, die nicht direkt an die Retentions- und Versickerungsanlagen im Langen Anger angrenzen oder keine Verbindung zu diesen haben, kann der restliche Niederschlagswasserabfluss in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

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

Die Dachflächen sind zu mindestens 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.
Von der begrünten Dachfläche dürfen maximal 25 % der begrünten Fläche zugleich durch Anlagen für solare Stromerzeugung überdeckt werden.
Zur Dachbegrünung sind aus der Liste 1 in der Anlage 15 Arten, aus der Liste 2 weitere 10 Arten zur Ausbringung auszuwählen. Sowei die Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen zur Ausführung kommt sind aus Liste 1 15 Arten auszuwählen und auszubringen. Aus Liste 2 müssen 20 Arten ausgebracht werden.
Die Maßnahmen zur Biotopentwicklung auf der Böschung zum Pfaffengrunder Feld (Fläche E2) umfassen Folgendes:

- Rodung der Gesträuche
- Abtrag des mit Nährstoffen angereicherten Oberbodens
- Auftrag von Schotter
- In Teilbereichen Überschüttung des Schotters mit Feingrus und Sand
- Anbringen von Gabionen
- Bau von Trockenmauer-Abschnitten
- Dauerhaftes Freihalten der Böschung einschließlich der Gabionen und der Trockenmauern
- Belassen einzelner Baumgruppen

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

Die in der Planzeichnung in den Mischgebieten festgesetzten Flächen „GFL1" sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern (Allgemeinheit) sowie zugunsten von Abfallbaumfahrzeugen, Einsatz- und Rettungsfahrzeugen sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

Die in der Planzeichnung in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Flächen „GFL2" sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern (Allgemeinheit) sowie zugunsten von Rettungsfahrzeugen sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

SM1 - Orientierung der Außenwohnbereiche bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen

Bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen sind in den Teilflächen TF 3 der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.2, WA 1.3 und WA 2 in Richtung der Straße „Langer Anger" und in den Teilflächen TF 3 des Mischgebiets MI entlang der Straße „Grünen Meile" in Richtung der Straße "Grüne Meile", keine am Tag schutzbedürftigen Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkone und Wohngärten zulässig.

SM2 und SM3- Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz)

Innerhalb der in zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit SM 2 und SM 3 bezeichneten Fläche, sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden, die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 (Beuth-Verlag) auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen SM	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8 LR mit Tabelle 9 erf. R'w res in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume[1] und ähnliches
SM 2	III	60,0 bis r = 65,0	35	30
SM 3	IV	65,0 bis r = 70,0	40	35

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

Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Kennttnisgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden innerhalb der im Bebauungsplan mit SM 2 oder SM 3 festgesetzten Flächen vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 (Beuth-Verlag) reduziert werden.

SM4- Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftern oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Außenhaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 (Beuth-Verlag) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen. Sofern an Fassaden Lärmpegelbereiche unterhalb des Lärmpegelbereichs III vorliegen, kann auf den Einbau eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art verzichtet werden.

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

Gemäß Planeinschrieb und entsprechend der im Folgenden genannten Arten sind Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die straßenbegleitenden Bäume wird folgende Qualität festgesetzt: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 18 - 20 cm Stammumfang.

Auf den Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind insgesamt mindestens 42 Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Qualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 18 – 20 cm Stammumfang).

Um eine gesunde Entwicklung der Bäume sicherzustellen, ist je Baumstandort ein mindestens 16 m² großer durchwurzelbarer Raum herzustellen.

Im Zusammenhang mit dem zum Teil extremen Standortbedingungen und den erhöhten Anforderungen stehen für die nachfolgend genannten Straßen u.a. folgende Baumarten zur Wahl:

- "Am Langen Anger", „Grüne Meile", „Da-Vinci-Straße" und „Galileistraße": Acer platanoides, Corylus colurna, Platanus acerifolia, Quercus coccinea, Q. frainetto, Q. palustris, Q. petrea, Q. robur pedoglat, Tilia tomentosa 'Brabant', Ulmus hybr.'Dodoens', Ulmus hybr. 'Lobel', Quercus frainetto, evtl. Fraxinus ‚Raywood', Ginkgo biloba, Princeton Sentry (manni), Tilia Cordata "Greenspire" u.a.
- „Kumanostraße", „Simferopolstraße", „Bauzentralstraße": Corylus colurna, Tilia cordata ‚Greenspire', Acer campestre, Aesculus carnea 'Briotii', Albizzia julibrizzin, Alnus spaetii, Fraxinus angustifolia 'Raywood', Liquidambar styraciflua, Magnolia kobus, Ostrya carpinifolia, Prunus avium ‚Plena', Acer campestre ‚Elsrijk', Acer monspessulanum, Malus spec., Morus alba, Morus nigra, Carpinus betulus ‚Fastigiata', Ginkgo biloba Princeton Sentry (manni, Selektion) u.a.
- Grünflächen "Am Langen Anger" Acer platanoides, Paulownia, Quercus coccinea, Quercus palustris, Quercus robra, Tilia platyphyllos, Alnus cordata, Alnus spaetii, Catalpa bignonioides, Celtis australis, Fraxinus ornus, Malus spec., Prunus Accolade, Prunus sargentii, Prunus yedoensis, Populus simerni, Quercus robur ‚Fastigiata'u.a.
- Versickerungsflächen, wechselfrochener Bereich: Fraxinus excelsior, Poulus tremula, Quercus palustris, Salix alba ‚Liempde', Alnus cordata, Alnus spaethe, Fraxinus'Raywood', Liquidambar styraciflua, Magnolia kobus, Prunus serotina, Quercus robur, Fastigiata u.a.

11. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz
Das in der Planzeichnung „D" gekennzeichnete Stellwerk 5 steht als Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg vom 25.05.1971 unter Denkmalschutz.

Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes, Zerstörungen oder Entfernungen aus der Umgebung des Kulturdenkmals bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Denkmalschutzbehörden.

12. Hinweise

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu nehmen, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Kostentragung für Änderungen / Sicherungen an Versorgungsanlagen und -leitungen, die durch die Baulastträger bedingt sind, wird nach bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen geregelt. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten, und eine Koordination der Arbeiten zu gewährleisten.

Der oberflächennahe Baugrund der Bahnstadt kann lokal setzungsempfindlich und von geringerer Tragfähigkeit sein.

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

Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereiches der Energiekonzeption Bahnstadt (Beschluss des Gemeinderates vom 03.04.2008), die unter anderem eine Bebauung im Passivhaus-Standard vorsieht, sowie des Geltungsbereichs der Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg in der Fassung vom 18.12.2008, die insbesondere einen Anschluss- und Benutzungszwang festlegt.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept sieht für die Baufelder einen Abflussbeiwert von maximal 0,5 vor. Demnach dürfen rechnerisch maximal 50 % des stärksten Niederschlagsintervalls mit einer statistischen Wiederkehrhäufigkeit von seltener als einmal in 5 Jahren in der festgesetzten Versickerungsfläche abgeleitet werden.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In ca. 250 m Entfernung wird eine Biogasanlage betrieben. Durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe, die Bewirtschaftung der Flächen und die Biogasanlage können im Grenzbereich des Bebauungsplans Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten.

Im Rahmen von Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler zutage treten. Diese sind gem. § 20 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmal-behörde umgehend anzuzeigen und darauffin bis zu vier Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

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

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg)

Als Dachform ist ausschließlich das Flachdach zulässig.

Oberhalb des obersten Vollgeschosses ist die Errichtung von Staffelgeschossen nur bei den mit „TF 1" festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den mit TF1 festgesetzte Flächen ist oberhalb des dritten Vollgeschosses ein Geschoss mit einer Grundfläche von maximal 60 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig, wenn es von der südwestlichen Baulinie um mindestens 4,00 m zurückspringt.

Technische Dachaufbauten müssen sich aus der Gebäudekubatur entwickeln und sind gestalterisch zu integrieren.

Soweit die Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen zur Ausführung kommt, sind die Photovoltaikanlagen nur in aufgeständerter Form mit einem Abstand von mindestens 0,35 m von der Substratschicht des Gründaches zulässig. Die Rahmenhöhe der Photovoltaikanlage (inkl. Konstruktionshöhe) beträgt ein Drittel des Abstands zur nächstgelegenen raumwirksamen Außenwand.

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

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

Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig. Als Ort der Leistung gilt der Gebäudeteil, in dem die bewerbene Leistung angeboten wird. Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen, Stelen, Hinweisschildern oder Schaukasten sind unzulässig.

Werbeanlagen sind gestalterisch und strukturell in die Fassaden zu integrieren.

In Allgemeinen Wohngebieten:
Werbeanlagen sind nur in Form von flach auf der Fassade aufgebrachten, nicht selbstleuchtenden Tafeln zulässig. Sie dürfen nur an Hausvorsprüngen und nur im Erdgeschoss angebracht werden. Je Betrieb oder sonstiger Arbeitsstätte ist max. eine Werbetafel in einer Größe von max. 0,5 m² zulässig.

In den Mischgebieten:
Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind Werbeanlagen unzulässig. An einer Gebäudefassade ist je Gewerbebetrieb und sonstiger Arbeitsstätte nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt als Einheit gestaltet ist.

Die Anlagen sind flach auf die Fassade aufzubringen. Werbeaufleger sind nicht zulässig.

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

Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

3. Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der zulässigen Überschreitungen durch Terrassen sowie der Erschließungsflächen als Grünflächen herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Dies betrifft auch die durch Tiefgaragen unterbauten Flächen.

Die Einfriedungen von den Verkehrsflächen zugewandten Vorgärten ist nicht zulässig.

Standplätze für Mülbehälter in den WA- und MI-Gebieten sind entweder baulich in die Gebäude zu integrieren oder im Freien der Sicht zu entziehen und als Gemeinschaftsanlagen einzuhausen und/oder einzugrünen.

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

Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen sind ausschließlich auf Gebäudedächern zulässig.

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

Anlage: Artenlisten für die extensive Dachbegrünung
(Quelle: „Heidelberger Dachgärten" – Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg"

Liste 1
Arten für Substrathöhen kleiner/gleich 10 cm; die Liste enthält 17 Arten.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe in cm (ø)	Aussaat	Wuchsform
Acer campestre ‚Elsrijk'	Schnittlauch	10-35 cm (22)	Samen	meh/jährig
Arrhenatherum elatius	Ruchgras	20-50 cm (35)	Samen	meh/jährig
Dianthus carthusianorum	Karthäuser Nelke	15-45 cm (30)	Samen	meh/jährig
Festuca ovina	Schafschwingel	10-50 cm (25)	Samen	meh/jährig
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut	5-30 cm (17)	Samen	meh/jährig
Medicago lupulina	Hopfenklee	15-60 cm (37)	Samen	einjährig-zweijährig
Origanum vulgare	Oregano	20-50 cm (35)	Samen	meh/jährig
Papaver dubium	Saat-Mohn	30-50 cm (40)	Samen	einjährig
Papaver rhoeas	Klatschmohn	30-60 cm (45)	Samen	einjährig
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer	5-15 cm (10)	Samen oder Sprossen	meh/jährig
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer	6-20 cm (14)	Samen oder Sprossen	meh/jährig
Sedum reflexum	Tripmadam	10-35 cm (22)	Samen oder Sprossen	meh/jährig
Sedum rupestre (S. reflexum)	Felsen-Fetthenne	10-35 cm (22)	Samen oder Sprossen	meh/jährig
Sempervivum tectorum	Echte Hauswurz	15-50 cm (32)	Rosetten	meh/jährig
Silene vulgaris	Aufgeblasenes Leimkraut	15-50 cm (32)	Samen	meh/jährig
Thymus pulegioides	Feld-Thymian	5-40 cm (25)	Samen	meh/jährig