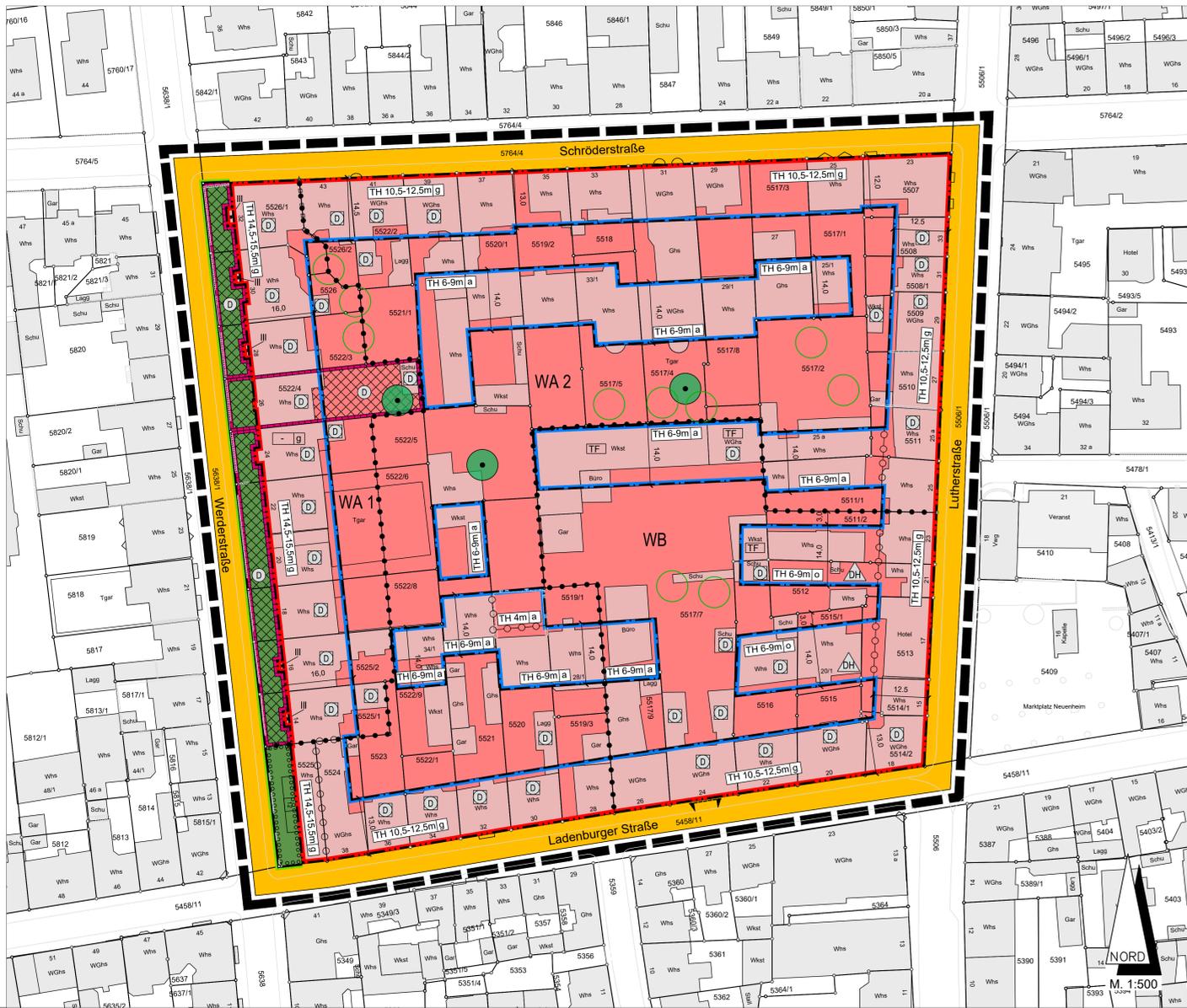


# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# Neuenheim Mitte - Teilbereich 1



**GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

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

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

**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. I S. 1802)

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

**Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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

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

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

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**WB** Besonderes Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**TH 6-9m** zulässige Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß über Oberkante Gehweg (§ 16 BauNVO)

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

	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
	geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
	abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22 BauNVO)
	<b>4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b>
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Ein- und Ausfahrtsbereich
	<b>5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</b>
	Private Grünfläche

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

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

zu erhaltender Baum

**7. Sonstige Planzeichen**

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Traufhöhen

**B. Nachrichtliche Übernahmen**

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. DSchG)

Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 212 DSchG)

Kulturdenkmal - Freifläche

siehe textliche Festsetzungen

bestehende Baumstandorte

**B. Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) (§ 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO))**

(1) Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind nur im EG allgemein zulässig

(2) Ausnahmevorschriften nach § 4 Absatz 3 BauNVO im Blockbereich sind zugelassen werden:

- Gebäude für Anlagen für sportliche Zwecke

(3) Folgende Nutzungen, die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, werden ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen der Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

(4) Folgende Nutzungen, die nach § 13a BauNVO zulässig wären, werden ausgeschlossen:

- Ferienwohnungen

**1.1.1 WA 1 - östliche Werderstraße**

(1) Folgende Nutzungen, die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, werden ausgeschlossen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

**1.2 WA 2 - Schröderstraße, Lutherstraße, Ladenburger Straße**

(1) Zulässig ist die gesamte Nutzung des Erdgeschosses für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbebetriebe, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

(2) Ausnahmevorschriften sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

**1.2. Besonderes Wohngebiet - Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (WB) (§ 4a BauNVO)**

(1) Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
- Vergnügungsorte
- Tankstellen

(2) Folgende Nutzungen, die nach § 4 Absatz 2 und 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
- Vergnügungsorte
- Tankstellen

(3) Folgende Nutzungen, die zulässig wären, werden ausgeschlossen:

- Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO
- bordelartige Betriebe oder Bordelle als sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 4a Absatz 2 Nummer 3

(4) Gemäß § 4a Absatz 4 Nummer 1 BauNVO ist oberhalb des EGs nur Wohnnutzung zulässig.

**1.3 Textliche Festsetzung (TF) (§ 1 Absatz 10 BauNVO)**

Auf dem Flurstück 55177 befinden sich sonstige Gewerbebetriebe wie eine Schneirei, eine Kfz-Werkstatt und eine Schlosserei. Gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO ist eine Erweiterung und / oder Erneuerung dieser Betriebe und ihrer baulichen Anlagen allgemein zulässig.

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

**2.1 Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Absatz 1 Nummer 1, § 18 BauNVO)**

- Die zulässige Traufhöhe im Quartiersinnerbereich ist auf mindestens 6 und maximal 9 Meter über OK (Oberkante) der Gehwege der angrenzenden Straßen festgesetzt
- Für die straßenbegleitende Blockrandbebauung in der Ladenburger-, Schröder-, und Lutherstraße sind für die zulässigen Traufhöhen mindestens 10 Meter und maximal 13 Meter über OK Gehwege der angrenzenden Straßen festgesetzt
- Für die straßenbegleitende Blockrandbebauung Werderstraße Nummer 12-32 betragen die zulässigen Traufhöhen mindestens 14 Meter und maximal 16 Meter über OK Gehwegkante.

**3. Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Die Bauweise ist per Planzeichenschrift festgesetzt.

**3.1 Offene Bauweise (§ 22 Absatz 2 BauNVO)**

Im Blockbereich des Besonderen Wohnens (WB) sind in der offenen Bauweise Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig.

**3.2 Geschlossene Bauweise (§ 22 Absatz 3 BauNVO)**

- Im WA 1 und WA 2 ist für die Blockrandbebauung geschlossene Bauweise festgesetzt
- Im WB ist für die Blockrandbebauung geschlossene Bauweise festgesetzt.

**3.3 Abweichende Bauweise (§ 22 Absatz 4 BauNVO):**

Die abweichende Bauweise gilt für Baufenster im WA 2 und für die Baufenster, die sowohl im WA 2 als auch im WB liegen. Die abweichende Bauweise ist entsprechend der geschlossenen Bauweise, jedoch ohne die beidseitige Grenzanzapflanzung bei den Kopfgebäuden der Häuserzeile auszuführen.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
- Die Baufenster werden zum Straßenraum mit einer Baulinie begrenzt. Die Baulinie darf mit untergeordnetem Bauteil (Erker, Balkon, Vorbau) ab einer lichten Höhe von 3,50 Metern über Gehwegkante in einer Breite von maximal 5 Metern, jedoch weniger als ein Drittel der Straßenfassade je Gebäude und einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern überschritten werden.
- Tiefgaragen von Neubauten dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden, jedoch nicht in den Flächen, die als Gesamtanlage dem Denkmalschutz unterliegen.
- Im Plangebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen zu den Hofseiten durch Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,00 m zugelassen werden.

**5. Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)**

- 15% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen
- Je 200 Quadratmeter nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist jeweils ein großkröniger, standortgerechter und möglichst gebietsheimischer Baum anzupflanzen
- Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig

**5.1 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**

- Nebenanlagen (Geräteschuppen, Gartenhäuschen, Unterstände für Müll und Fahrzeuge) sind auf den Freiflächen, die nicht im Vorgartenbereich liegen, auch außerhalb der Baufenster zulässig. Die Nebenanlage muss sich der Hauptanlage in der Grundfläche und Höhe deutlich unterscheiden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf die Erdgeschosshöhe der angrenzenden Hauptanlagen nicht überschreiten. Bei mehreren Nebenanlagen darf insgesamt maximal 5 % der Grundstücksfläche und in Summe nicht mehr als eine Grundfläche von 20 Quadratmetern mit Nebenanlagen überstellt werden.
- PKW-Stellplätze sind in der Vorgartenebene allgemein nicht zulässig.
- Es ist lediglich eine Grundstückszufahrt pro Grundstück in einer maximalen Breite von 3,5 Metern zulässig. Zuwegungen und Versiegelungen sind insgesamt auf maximal ein Drittel der Freifläche zu beschränken. Garagen- und Tiefgaragenzufahrten sind durch ein Tor zum Straßenraum zu schließen.

**5.2 Private Grünfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 sowie 2a und b BauGB)**

- Die privaten Vorgärten in der Werderstraße sind gärtnerisch gemäß dem Duktus der gründerzeitlichen Vorgartenebenen mit einem straßenraumwirksamen Grünwolumen zu erhalten, zu gestalten und zu pflegen. Mindestens 30 % der Fläche sind mit Sträuchern, Hecken und Bäumen anzulegen.
- Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB) sowie zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Absatz 1 Nr. 14 und 20 BauGB)**

- Flächdächer von Neubauten im Blockbereich des Geltungsbereichs sind dort wo keine Photovoltaikanlagen, Anlagen für, Solarthermie, Technikanlagen und Dachüberstände sind -extensiv zu begrünen.

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

- Im Bereich des WA 1 ist für die Vorgärten eine private Grünfläche mit einer Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
- Auf dem Flurstück 5525 (Werderstraße 12) ist eine private Grünfläche mit einem Pflanzgebot festgesetzt.
- Vegetationsbestände sind zu erhalten und, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, vor schädlichen Einflüssen zu bewahren.

**7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Absatz 4 BauGB, § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW))**

**7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO BW)**

**7.1.1 Dächer / Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten**

- Dachform und Dachaufbauten der straßenbegleitenden Blockrandbebauung sind den historischen Vorbildern in der Umgebung anzupassen
- Flachdächer sind nur im Blockinnerbereich zulässig
- Glanzede oder reflektierende Materialien sind unzulässig
- Bei der Blockrandbebauung sind Dachstückerdecken in ortsüblichen Materialien und Farben (rot, braun, schwarz) auszuführen
- Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachfenster dürfen in Summe maximal die Hälfte der Gebäudehöhe in Anspruch nehmen
- Die Anordnung der Dachaufbauten und Dachflächenfenster soll mit der Fassadengliederung korrespondieren
- Dachneigungen zum öffentlichen Raum sind unzulässig
- Bei der Anordnung von zwei Giebeln müssen die Giebel der oberen Reihe mittig über denen der unteren Reihe liegen, und kleiner als diese sein
- Giebeln und Dachflächenfenster müssen von Firsten einen Mindestabstand von 0,5 Metern und von der Traufhöhe 0,8 Metern (gemessen bis zur Traufhöhe ohne Regenrinne) einhalten
- Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie sind zulässig. Auf den zum Straßenraum geneigten Dachflächen müssen sich die Elemente in die Dachebene integrieren oder flach auf der Dachhaut aufliegend ausgeführt werden
- Technische Dachaufbauten sind einzubauen. Die Gestaltung ist an das Dach anzupassen
- Die Traufkante eines Gebäudes muss durchgehen, sie darf nur durch Schaugiebel und Zwerchgiebel bzw. Zwerchhäuser unterbrochen werden.

**7.1.2 Fassaden**

- Fassaden sind unter Berücksichtigung der vorgegebenen Maßstäblichkeit der denkmalgeschützten oder ortstypischen Nachgebäude zu gestalten
- Für Fassadenöffnungen (Fenster, Loggien etc.) sind nur stehende Formate zulässig
- Bodenleuchte Fenster sind im Straßenraum nur im Bereich von Austritten und Balkonen zulässig
- Ausnahmsweise sind im Straßenraum bei Laden- oder Gastronomieumgebung im Erdgeschoss oberhalb eines Sockels großflächige Verglasungen zulässig
- Fenster in Erdgeschossen dürfen zum Sichtschutz maximal zur Hälfte mit farbloser, matterter Folie, nicht aber mit farbiger Folie beklebt werden
- Glasflächen von Neubauten sind mit Vogelschutzglas, für Vögel als Hindernis sichtbar oder vergleichbaren Materialien, die Vogelschlag vermeiden, auszuführen
- Zur Farbgestaltung der Fassaden sind nur abgetonte Farben im Farbspektrum der historischen Nachgebäude zulässig. Sockel sind durch Farb- oder Materialwahl abzuheben
- Die Historie für den Bereich typische Fassadengliederung mittels Gesimsen und die Proportion von offenen zu geschlossenen Fassadenflächen soll erhalten bleiben

**7.2 Werbeanlagen (§ 74 Absatz 1 Nr. 2 LBO BW in Verbindung mit § 11 Absatz 3 Nr. 1 LBO BW)**

- Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig, gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 6 wird von dem Erfordernis einer Kennzeichnung für Vorhaben nach § 50 verfahrensfrei Gebrauch gemacht
- Werbeanlagen sind nur an der Straße zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Größe muss sich an den vorhandenen Werbeanlagen orientieren
- Werbeanlagen rechtlich zur Fassade sind in Form von feststehenden Stechschirmen mit integrierter Logos und Schriftzügen sowie eckständigen Schriftzügen (Buchstaben) im Erdgeschossbereich sowie innerhalb der Brüstungsebene des 1. Obergeschosses zulässig
- Unzulässig sind bewegte Werbung, Werbung mit wechselndem oder grellem Licht, vertikale Schriftzüge auf der Fassade, Werbung an Einfriedungen und Werbung mit grellen Signalfarben
- Werbeanlagen sind unzulässig
- Schaufenster Beklebung oder -bemalungen zu Werbezwecken sind nur bis zu einem Maß von maximal 20% der Fensterfläche zulässig

**7.3 Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO BW)**

In der Vorgartenebene der Werderstraße sind die vorhandenen Einfriedungen inklusive der Tore, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind, zu erhalten und mit ortstypischen Materialien und Farben in der Höhe der bestehenden Einfriedungen zu ersetzen, ergänzen oder auszubessern entsprechend der denkmalgeschützten Umgebung.

**8. Nachrichtliche Übernahme**

**Denkmalschutz - Kulturdenkmäler / Anlagen mit kulturhistorischer Bedeutung**

Historische Gartenanlagen und Anlagen mit kulturhistorischer Bedeutung gemäß Kennzeichnung im Plan sind im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG BW) zu pflegen.

Bei den mit „D“ gekennzeichneten Gebäuden handelt es sich um Kulturdenkmäler, die gemäß § 2 BauNutzungsverordnung § 12 DSchG BW unter Denkmalschutz stehen. Bei den mit „D“ gekennzeichneten Gebäuden handelt es sich um Kulturdenkmäler, die gemäß § 2 BauNutzungsverordnung § 12 DSchG BW unter Denkmalschutz stehen. Bei den mit „D“ gekennzeichneten Gebäuden handelt es sich um Kulturdenkmäler, die gemäß § 2 BauNutzungsverordnung § 12 DSchG BW unter Denkmalschutz stehen. Bei den mit „D“ gekennzeichneten Gebäuden handelt es sich um Kulturdenkmäler, die gemäß § 2 BauNutzungsverordnung § 12 DSchG BW unter Denkmalschutz stehen.

**9. Hinweise**

**9.1 Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde**

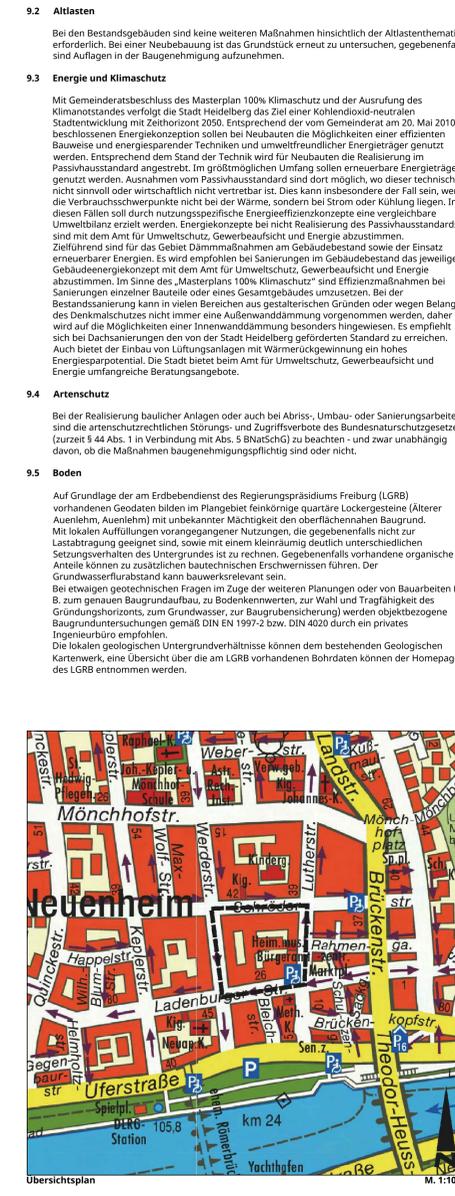
Durch die Planungen sind mehrere archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG BW beziehungsweise archäologische Prüffläche betroffen.

An der Erhaltung dieser Kulturdenkmale besteht ein öffentliches Interesse.

Da Bodeneingriffe in Teilbereichen des Geltungsbereichs erneut wieder archäologische Strukturen erbrachten, ist grundsätzlich mit archäologischer Substanz zu rechnen, die bei jeglichen Bodeneingriffen zerstört sein könnte. Daher sind jegliche Bodeneingriffe in diesem Bereich ohne eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nicht zulässig. Das bedeutet, dass jegliche Bebauung beziehungsweise Umstrukturierung der Grundstücke von Seiten der archäologischen Denkmalpflege im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens gemäß § 7.2 DSchG BW nur unter der Auflage einer fachgerechten Dokumentation dieser Befunde zuzulässig ist.

Um altsiedlungssicherheitsrelevante vorgeschaltene und spätere Bauverzierungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld bodeneingreifender Maßnahmen archäologische Untersuchungen durchgeführt werden. Die Bodeneingriffe sind mindestens 10 Tage im Voraus mit dem Kurpfälzischen Museum Heidelberg (KMH) abzustimmen, sowie das Landesamt für Denkmalpflege LAD davon in Kenntnis zu setzen, um eine fachliche Aufschüpfung der Baubereite zu gewährleisten. Die Zeit für die fachlich angemessene Kulturdenkmäler, die gemäß § 2 BauNutzungsverordnung § 12 DSchG BW unter Denkmalschutz stehen, ist im Baubauauftrag zu berücksichtigen. Sollte es dem KMH nicht möglich sein, die Baubegleitung wahrzunehmen, oder überschreitet der angetroffene Befund die Kapazitäten des KMH, werden die Arbeiten durch eine vom Vorhabenträger zu beauftragende Grabungsfirma durchzuführen. Zur Klärung der Rahmenbedingungen wäre in diesem Fall eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Bauherren und dem LAD abzuschließen.

Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG BW verwiesen. Sollten bei der Durchführung der archäologischen Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde und Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metalle, Keramikreste, Knochen und Ähnliches) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalchutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Abmeldung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Um die denkmalpflegerisch-archäologischen Arbeiten vor Ort zu planen, wenden Sie sich im Vorlauf an die zuständige kommunale Denkmalbehörde: Kurpfälzisches Museum, Stadt Heidelberg, Schiffgasse 10, 69117 Heidelberg.



Übersichtsplan M. 1:10.000

**B E B A U U N G S P L A N UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Neuenheim Mitte - Teilbereich 1

Ladenburger Straße / Werderstraße / Schröderstraße / Lutherstraße

gez. J. Odszuck, R. Schmidt-Lamontain, gez. i. V. Rebel

Erster Bürgermeister, Oberbürgermeister, Stadtplanungsamt

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 1, 4), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan beschlossen auf der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, am 20.07.2022 als Sitzung beschlossen.

<b>Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -beziehungen</b> mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand vom 24.08.2021).	<b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Gemeinderat hat am 28.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Neuenheim-Mitte - Teilbereich 1 bis Bergstraße gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.	<b>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</b> Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.05.2016 mit Bekanntmachung am 23.10.2019 im "stadtblatt" (Heidelberger Anzeiger) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.	<b>Öffentliche Auslegung</b> Der Gemeinderat hat am 17.12.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 05.10.2020, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	<b>Satzungsbeschluss</b> Der Gemeinderat hat am 20.07.2022 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungsbeschluss gemäß § 9 Abs. 1 BauGB, 74 LBO i. V. m. § 4 GemO beschlossen.	<b>Anzeige / Genehmigung</b> Ausgefertigt: Heidelberg, den 01.08.2022	<b>Inkrafttreten</b> Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung der Satzungsgenehmigung ist im Baubauauftrag des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften eingehend werden können, wurden am 21.09.2022 im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht.	<b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs</b> 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 Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.
Vermessungssamt gez. Jelinek	OB-Referat gez. Brand	Stadtplanungsamt gez. i. V. Rebel	Stadtplanungsamt gez. i. V. Rebel	Oberbürgermeister gez. i. V. Schmidt-Lamontain	Oberbürgermeister gez. i. V. Schmidt-Lamontain	Stadtplanungsamt gez. i. V. Rebel	Stadtplanungsamt

