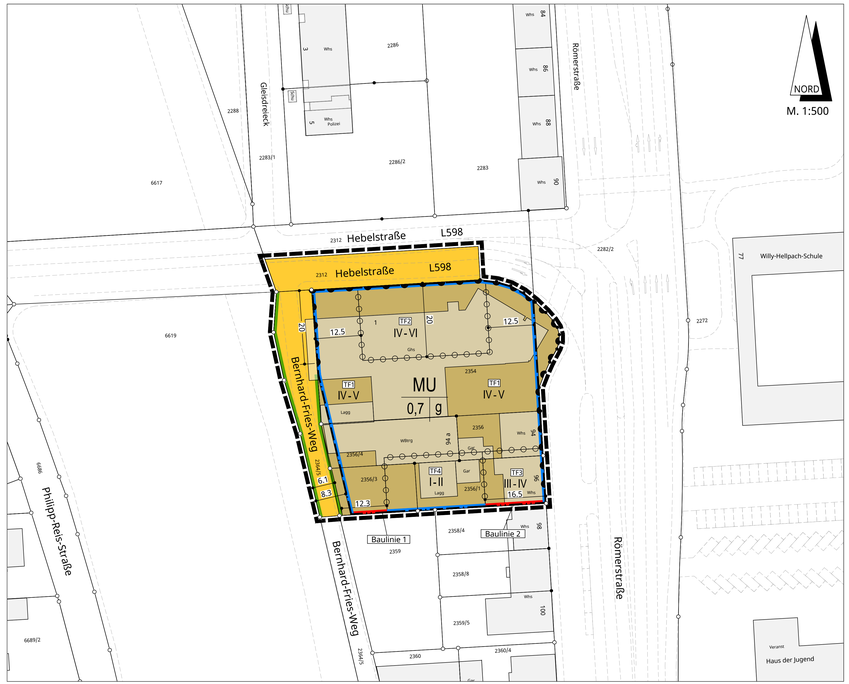
Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Weststadt
Südlich der Brücke Hebelstraße



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans 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), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg **(LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, 367, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 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 vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137).

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.12.2006 (GABl. S. 16) und vom 31.08.2013 (GABl. S. 342)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42).

Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42).

Planzeichenerklärung

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

MU — Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

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

0,7 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 17 BauNVO) -Beispiel-

IV - VI — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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

g — Geschlossene Bauweise

Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

5. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zu Tiefgaragen

7. 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

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
TF4	

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 Urbanen Gebiet

- sind gemäß § 6a Abs. 2 und Abs. 4 sowie § 1 Abs. 7 BauNVO 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

- sind gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig
  - Wohnungen im Erdgeschoss entlang der Hebelstraße mit Räumen, die der Hebelstraße zugewandt sind,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Spielhallen, Wettbüros sowie Vergnügungsstätten, wenn deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Striptease-lokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Geselischaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
  - bordellartige Betriebe,
  - Tankstellen.

1.2. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 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 BauNVO für
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- 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 weitergehende Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, 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. NN) dürfen am oberen Abschluss der fertiggestellten Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Attika nicht überschritten werden:

	Zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalnull (ü. NN) als Maximalwert
Teilflächen „TF 1"	129,00 m ü. NN
Teilfläche „TF 2"	132,00 m ü. NN
Teilfläche „TF 3"	127,00 m ü. NN
Teilfläche „TF 4"	117,00 m ü. NN

2.3. An der in der Planzeichnung mit „Baulinie 1" bezeichneten Baulinie beträgt die Mindestgebäudehöhe 128,85 m ü. NN. 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 126,60 m ü. NN. 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 zu öffentlichen Flächen orientierten Traufkanten ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§9 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dürfen
- an der nördlichen Fassade oberhalb des Erdgeschosses mit einer maximalen Einzelbreite von 11,00 m um maximal 1,10 m, maximal jedoch bis zum Rand der befestigten Fahrbahn der Hebelstraße,
- durch Eingangsüberdachungen mit einer maximalen Einzelbreite 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)

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

5.1. Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten 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.

5.2. 25 % der Fassadenflächen sind dauerhaft mit Erhaltungsverpflichtung zu begrünen. Soweit die Pflanzungen nicht bodengebunden erfolgen können, kann Pflanzsubstrat verwendet werden.

6. **Versorgungsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Transformatorenstationen 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. Grundrissorientierung

Die Errichtung und die Änderung von zum Schlafen 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 2358/4 orientierten Außenfassaden sowie an zum Innenhof orientierten Außenfassaden, an denen der Beurteilungspegel in der Nacht von 60 dB(A) überschritten ist, ist nur dann zulässig, wenn sie

- keine zu öffnenden Fenster haben

oder

- vor mindestens einem Fenster der jeweiligen Wohnung durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte belüftete Wintergärten, verglaste belüftete Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, sichergestellt ist, dass vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Straßen- und Schienenverkehrslärm) in der Nacht einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet,

oder

- die Wohnung über mindestens ein weiteres zu öffnendes Fenster an einer Fassade ohne Anforderungen an die Grundrissorientierung verfügt,

Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnisgabeverfahren unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den betroffenen Fassaden ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Straßen- und Schienenverkehrslärm) in der Nacht nicht mehr als 60 dB(A) einwirkt, werden die festgesetzten Maßnahmen nicht erforderlich.
Die hierzu erforderlichen schalltechnischen Nachweise haben die zum Zeitpunkt des Bauantrags maßgeblichen Grundlagen und fachlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

7.2. Schalldämmung der Außenbauteile

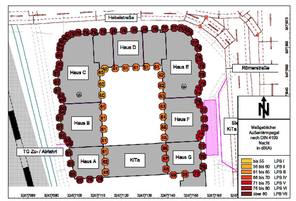
Die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) sind

- ab Lärmpegelbereich III (65 dB), sofern es sich um Aufenthaltsräume in Wohnungen wie Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen und Schlafräum und wohnähnliche Räume handelt,
- ab Lärmpegelbereich IV (70 dB), sofern es sich um Büroräume, Praxisräume oder Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume handelt,

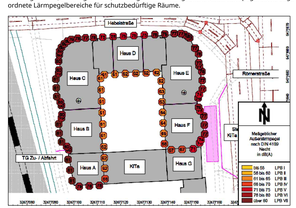
mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1: 2018-01 auszubilden.

Die für schutzbedürftige Räume maßgeblichen Außenlärmpegel sind – differenziert nach Geschossen und Raumnutzungsarten - in den folgenden Abbildungen dargestellt.

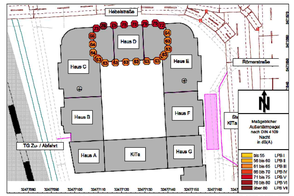
Erdgeschoss: maßgebliche Außenlärmpegel sowie zugeordnete Lärmpegelbereiche für schutzbedürftige Räume



1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss: maßgebliche Außenlärmpegel sowie zugeordnete Lärmpegelbereiche für schutzbedürftige Räume.



4. Obergeschoss: maßgebliche Außenlärmpegel sowie zugeordnete Lärmpegelbereiche für schutzbedürftige Räume.



5. Obergeschoss: maßgebliche Außenlärmpegel sowie zugeordnete Lärmpegelbereiche für schutzbedürftige Räume.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen 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 bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass

- geringere maßgebliche Außenlärmpegel – z.B. aufgrund der Berücksichtigung der detaillierten Gebäudeplanung – vorliegen,
- Räume gewerblich 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, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6 "Raumlüftertechnik - 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 bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel 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 am 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 bewerbene 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 Schaufensterbeklebungen oder -bemalungen.

2. Zahl notwendiger Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO Baden-Württemberg)

Je Wohnung sind mindestens 0,5 Stellplätze als notwendige Stellplätze herzustellen.

C. HINWEISE

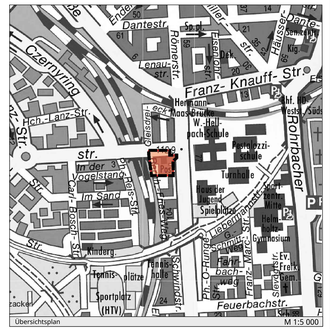
Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Rheinau. Aus der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet können sich insbesondere ergänzende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen, die Anforderungen an die Dichtigkeit von Kanälleitungen oder die Versickerung 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") auszulegen.

Denkmalschutz
Durch die Planungen ist randlich ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG Baden-Württemberg (neolithische Siedlung) betroffen. Für Erdarbeiten ist daher eine archäologische Baubegleitung notwendig. Diese ist möglichst frühzeitig mit dem Kurpfälzischen Museum Heidelberg (mindestens 10 Werktage vorher) abzustimmen und dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.
Bei Erdarbeiten können zudem bisher unbekannte Kulturdenkmale oder Teile davon entdeckt werden, an deren Erhaltung gem. § 20 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Ein derartiger Fund ist unverzüglich dem Kurpfälzischen Museum Heidelberg (06221-58 34180) anzuzeigen und bis zur Weisung in unverändertem Zustand zu belassen. Beim Auftreten von Funden ist die Möglichkeit zur archäologischen Ausgrabung und Dokumentation der Befunde eingeräumt werden. Die Kosten archäologischer Ausgrabungen gehen zu Lasten des Bauherren.

Energie und Klimaschutz
Für die geplanten Gebäude ist im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt, dass der Effizienzstandard KfW Eff 40 umzusetzen und ein Anschluss an das Fernwärmenetz vorzusehen ist. Die Einhaltung dieser Vorgaben ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Artenschutz
Eingriffe in Bereiche mit Spaltenquartieren sind nur von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Wenn die Bauzeitenregelung nicht eingehalten wird, ist eine ökologische Baubeobachtung notwendig, welche im Winterhalbjahr Spalten am Gebäude bspw. mit Bauschaum verschließt.
Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Vermeidungs-/ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (insektenfreundliche Beleuchtung, Vogelschutzglas, Fledermauskästen/ -bretter) geregelt. Die Einhaltung dieser Vorgaben ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.


Dantestr.
Czernyring
Franz- Knauff- Str.
Hebelstraße
Römerstraße
Bernhard-Fries-Weg
Philipp-Reis-Str.
Gleisdreieck
Willy-Hellpach-Str.
Hermann-Heimerdinger-Str.
W.-Hahn-Schule
Pestalozzi-Schule
Turnhalle
Im Sand
Sportplatz (HTV)
Feuerbachstr.
Römerbrücke
Bunsenstr.
Kirchheimer Str.
Ernst-Walz-Brücke
Ernst-Walz-Str.
Frankfurter Str.
Speyerer Str.
Rohrbacher Str.
Seckenheimer Str.
Mannheimer Str.
Leimer Str.
Mittelbadische Str.
Lenzstr.
Hch.-Lanz-Str.
Anders-Str.
Fronhofstr.
Friedhof
Sportplätze
Kleingärten
Friedhofgärtnerei
Gewerbegebiet Gleisdreieck
Gewerbegebiet Römerstraße
Gewerbegebiet Bahnhofnähe
Gewerbegebiet Speyerer Str.
Gewerbegebiet Czernyring
Gewerbegebiet Dantestr.
Gewerbegebiet Willy-Hellpach-Str.
Gewerbegebiet Franz-Knauff-Str.
Gewerbegebiet Hch.-Lanz-Str.
Gewerbegebiet Bunsenstr.
Gewerbegebiet Ernst-Walz-Str.
Gewerbegebiet Kirchheimer Str.
Gewerbegebiet Frankfurter Str.
Gewerbegebiet Mittelbadische Str.
Gewerbegebiet Leimer Str.
Gewerbegebiet Seckenheimer Str.
Gewerbegebiet Mannheimer Str.
Gewerbegebiet Rohrbacher Str.
Gewerbegebiet Philipp-Reis-Str.
Gewerbegebiet Bernhard-Fries-Weg
Gewerbegebiet Hebelstraße