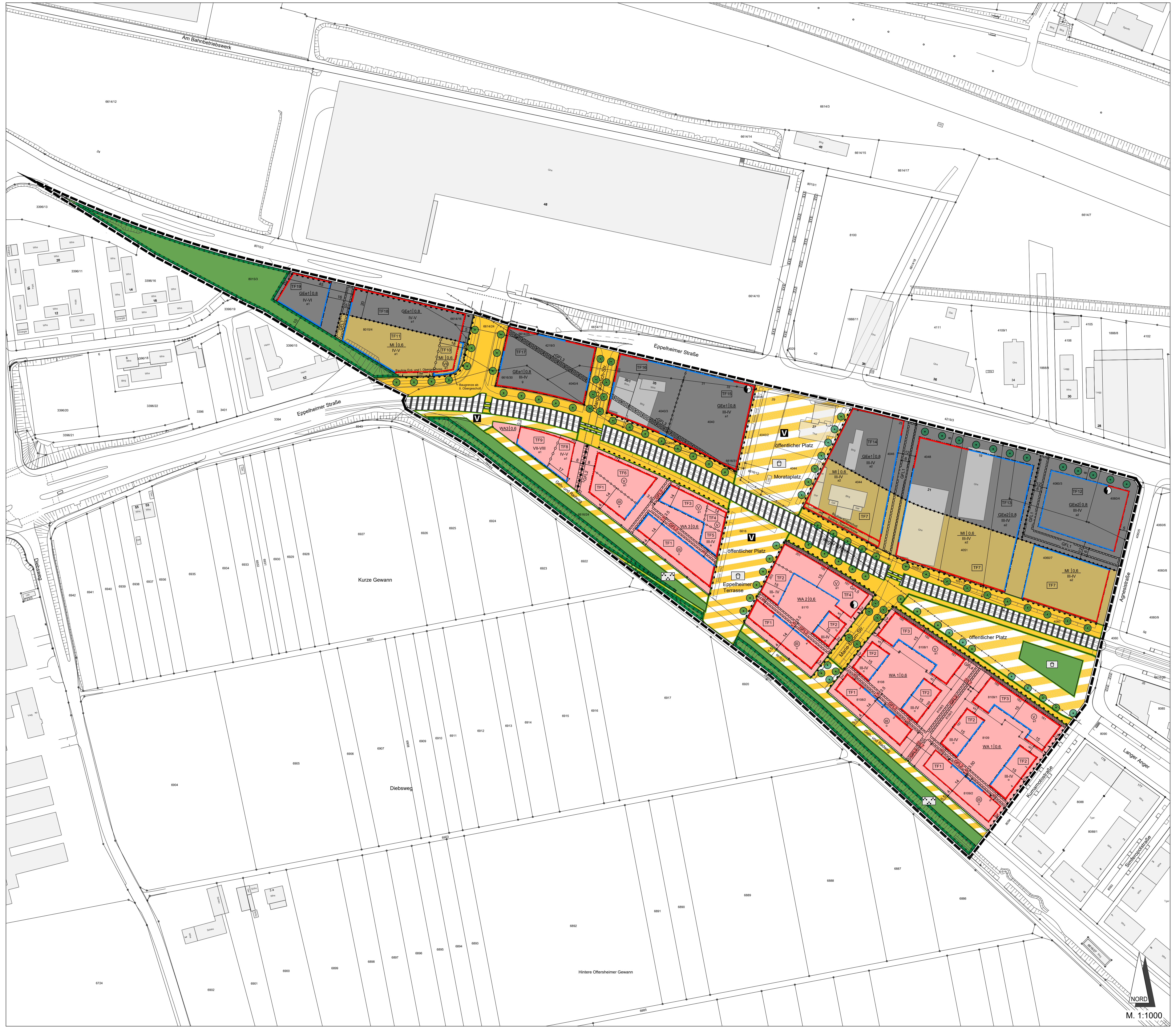
Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften

Heidelberg
Bahnstadt - West



Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom 21.10.2019)

Vermessungsamt

gez. Jelinek

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 08.10.2015 die Einleitung des Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 S.1 BauGB beschlossen.

OB-Referat

gez.Brand

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.10.2015 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Stadtplanungsamt

gez. i. A. S. Rees

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Nach Bekanntmachung am 20.01.2016 im "stadtblatt" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.01.2016 bis 29.02.2016 durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am 16.02.2016 statt.

Stadtplanungsamt

gez. i. A. S. Rees

Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat am 22.11.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 03.09.2018 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten beschlossen.

OB-Referat

gez. Brand

Der Entwurf des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften, die Begründung mit Umweltbericht sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.12.2018 im "stadtblatt" in der Zeit vom 20.12.2018 bis 29.01.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadtplanungsamt

gez. i. A. S. Rees

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 17.12.2019 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung gemäß §§ 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen.

Oberbürgermeister

gez. Prof. Dr. Eckart Würzner

Anzeige / Genehmigung

Ausgefertigt:
Heidelberg, den 21.07.2020

Oberbürgermeister

gez. Prof. Dr. Eckart Würzner

Inkrafttreten

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden können, wurden am 29.07.2020 im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am 29.07.2020 in Kraft getreten.

Stadtplanungsamt

gez. i. A. S. Rees

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 Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.

Stadtplanungsamt

gez. i. A. S. Rees

P:\Amt61\ACAD\Archiv-B-Pläne-Heidelberg\15_Bahnstadt\Bahnstadt_West\Planbearbeitung\20200724_Bahnstadt-West_MF.dwg

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)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg **(LBO)** in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.12.2006 (GABl. S. 16) zuletzt geändert durch die 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 (LplG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.11.2018 (GBl. S. 446)

Planzeichenerklärung

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 17 BauNVO) -Beispiel-
III-IV	Zahl der Vollgeschosse Mindest- und Höchstgrenze (§§ 16 Abs. 2, 20 BauNVO) -Beispiel-
Ⓥ	Zahl der Vollgeschosse -zwingend (§§ 16 Abs. 4, 20 BauNVO) -Beispiel-

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

o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
g	geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
🟥	Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
🟦	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

🟨	Straßenverkehrsflächen
🟩	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. - Geh- und Radweg -
V	Verkehrsberuhigter Bereich
⊥	Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
• • • • •	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

◐	Versorgungsanlagen, Trafostation (unterirdisch oder baulich in Gebäude integriert)

6. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟩	öffentliche Grünfläche
☐	Spielplatz
⁘	Parkanlage

7. Flächen und 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 besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

SM	Schallschutzmaßnahmen (wird nach Vorlage eines Schallgutachtens ergänzt)

9. Anpflanzung 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)

●	Baum, anzupflanzen

10. Sonstige Planzeichen

GFL1,2,3	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
▱	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) - Stützmauer -
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
•–•–•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
TF4 / TF3	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baufensters (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

B. Nachrichtliche Übernahme

▥	Straßenbahnflächen gemäß Planfeststellungsbescheid vom 25.09.2015
–○–○–	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung

C. Hinweise

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR)
Zahl der Vollgeschoße	

TF4	Art der baulichen Kennzeichnung von Bereichen mit textlichen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten

- sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
  - Anlagen für Verwaltungen
- sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet, Teilflächen „TF 4“ und „TF 5“

Abweichend von den generellen Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet gelten in den mit „TF 4“ und „TF 5“ festgesetzten Teilen des Allgemeinen Wohngebiets folgende Festsetzungen:

- gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO § 1 Abs. 7 BauNVO sind Wohnungen nur in den Geschossen oberhalb des ersten Geschosses (Erdgeschoss) zulässig
- können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Wohnungen im Erdgeschoss nur in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung oder mit einer Einzelhandelsnutzung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Wohnnutzung sich in der Grundfläche der gewerblichen Nutzung unterordnet.

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet, Teilflächen „TF 8“ und „TF 9“

Abweichend von den generellen Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet gilt in den mit „TF8“ und „TF 9“ festgesetzten Teilen des Allgemeinen Wohngebiets folgende Festsetzung:

- gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO § 1 Abs. 7 BauNVO sind Wohnungen im auf Niveau der Straße „Langer Anger“ liegenden Geschoss (straßenseitiges Erdgeschoss) sowie dem darüber liegenden Geschoss (straßenseitiges 1. Obergeschoss) unzulässig

1.2 Mischgebiete (MI)

1.2.1 In den Mischgebieten

- sind gemäß § 6 Abs. 2 und § 1 Abs. 7 BauNVO allgemein zulässig
  - Wohnungen oberhalb des ersten Obergeschosses,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- können gemäß § 6 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden
  - Wohnungen im ersten Obergeschoss
- sind gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO
  - Vergnügungsstätten, wenn deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, 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.

1.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)

1.3.1 In den als GEe festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten

- sind gemäß § 8 Abs. 2 und § 1 Abs. 7 BauNVO allgemein zulässig
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - sonstige Gewerbebetriebe, sofern sie „nicht wesentlich störend“ im Sinne von § 6 BauNVO sind
  - Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- können gemäß § 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden
  - öffentliche Betriebe
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- sind gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO
  - Lagerhäuser, Lagerplätze
  - Tankstellen
  - Gartenbaubetriebe
  - Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke,
  - Vergnügungsstätten, wenn deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, 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.

1.3.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete GEe1

Abweichend von den generellen Festsetzungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Tankstellen in den als GEe 1 festgesetzten Flächen gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig .

1.3.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete GEe2

Abweichend von den generellen Festsetzungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten können Tankstellen in den als GEe 2 festgesetzten Flächen gemäß § 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

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

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl beinhaltet die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten einschließlich der Flächen von Tiefgaragenzufahrten. Eine Überschreitung der gemäß Planeintrag festgesetzten Grundflächenzahl ist nur durch Tiefgaragen und nur ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen.

2.2 Die folgenden Gebäudehöhen in Meter über Normalnull (ü.N.N.) müssen am oberen Abschluss der fertiggestellten Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Attika erreicht werden und dürfen zugleich nicht überschritten werden:

Baufelder	Teilflächen	Mindestgebäudehöhe in Meter über Normalnull (ü.N.N.)	Maimal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalnull (ü.N.N)
WA 2		Nordost- orientierte Fassaden: 126,00 m. ü. N.N.	Nordost- orientierte Fassaden: 128,00 m. ü. N.N.
	TF2, TF 5	126,00 m. ü. N.N.	128,00 m. ü. N.N.
	TF 3, TF 4	129,00 m. ü. N.N	131,50 m. ü. N.N
WA 3	TF 1	Südwest-orientierte Fassaden: 121,00 m. ü. N.N Nordost- orientierte Fassaden: 124,00 m. ü. N.N.	Südwest-orientierte Fassaden: 124,50 m. ü. N.N Nordost- orientierte Fassaden: 128,00 m. ü. N.N.
	TF 3	127,00 m. ü. N.N	129,50 m. ü. N.N
	TF 4	127,00 m. ü. N.N	129,50 m. ü. N.N
	TF 6	125,50 m. ü. N.N	129,50 m. ü. N.N
MI	TF 7	126,00 m. ü. N.N	128,50 m. ü. N.N
WA 3	TF 8	125,50 m. ü. N.N	129,50 m. ü. N.N
	TF 9	133,00 m. ü. N.N	138,00 m. ü. N.N
MI	TF 10	133,00 m. ü. N.N	138,00 m. ü. N.N
	TF 11	124,00 m. ü. N.N	128,00 m. ü. N.N
GEe	TF 12	123,50 m. ü. N.N	127,00 m. ü. N.N
	TF 13	123,50 m. ü. N.N	127,00 m. ü. N.N
	TF 14	122,50 m. ü. N.N	127,00 m. ü. N.N
	TF 15	122,50 m. ü. N.N	127,00 m. ü. N.N
	TF 16	122,50 m. ü. N.N	127,00 m. ü. N.N
	TF 17	122,50 m. ü. N.N	125,50 m. ü. N.N
	TF 18	123,50 m. ü. N.N	128,50 m. ü. N.N
	TF 19	123,50 m. ü. N.N	131,50 m. ü. N.N

2.3 In den Misch- und eingeschränkten Gewerbegebieten ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2 m durch Anlagen für die solare Energieerzeugung sowie durch untergeordnete Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für das Gebäude, die über die Gebäudeoberkante hinaus reichen, zulässig. Die maschinentechnischen Anlagen sind einzuhausen. Mit maschinentechnischen Anlagen und den Anlagen für solare Energienutzung ist zu den Traufkanten ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

2.4 Allgemeine Wohngebiete (WA):

Ausschließlich in den mit „TF 1“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses Dachaufbauten und Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, bis zu 60% der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zulässig, wenn diese um mindestens 4,00 m von der südwestlichen Baulinie zurückspringen.

Ausschließlich in den mit „TF 1“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind auskragende Dächer über maximal 90 % der gesamten Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zulässig.

In den Teilbaugebieten WA 2 und WA 3 sind in den mit „TF 4“, „TF 5“, „TF 8“ und „TF 9“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Erdgeschosse der der Eppelheimer Terrasse sowie dem Langen Anger bzw. der Grünen Meile zugewandten Gebäude mit einer lichten Höhe von mindestens 3,50 m herzustellen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Tiefe der Abstandsflächen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2 a BauGB)

3.1 Die abweichende Bauweise a1 ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge, definiert.

3.2 Die abweichende Bauweise a2 ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 65 m, definiert.

3.3 Eine Überschreitung der südwestlichen Baulinien der mit „TF 1“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Vortreten von Gebäudeteilen, auch in geringfügigem Ausmaß, ist nicht zulässig. 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 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind oberirdische Pkw-Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

4.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind oberirdische Pkw-Stellplätze und Garagen für maximal 20 % des bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarfs zulässig. Sonstige Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.

4.3 Tiefgaragen sowie Fahrrad-Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig.

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

Innerhalb der mit entsprechenden Planzeichen festgesetzten Flächen sind Transformatorenstationen für die öffentliche Versorgung zulässig. Diese sind unterirdisch anzulegen oder baulich in das Erdgeschoss des Gebäudes zu integrieren.

Eine Verschiebung der Standorte längs der straßenseitigen Baugrenzen bzw. Baulinien ist zulässig.

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

Das auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu mindestens 50 % auf den Grundstücken zurückzuhalten.

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

7.1 Baumfällungen und das Entfernen sonstiger oberirdischer Teile von Gehölzbeständen sowie der Abriss von Gebäuden mit Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten dürfen nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt werden.

7.2 Die Entfernung der Wurzelstöcke der im Winterhalbjahr gefällten und geschnittenen Gehölze darf jedoch nur zwischen dem 1. März und dem 31. Oktober erfolgen.

7.3 Die Dachflächen sind zu mindestens 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Substratstärke muss im Durchschnitt mindestens 10 cm betragen. Die Substrathöhe darf 7 cm (bei Versickerung in eine Rigole 10 cm) nicht unterschreiten. Die maximal zulässige Höhe beträgt 15 cm. Das verwendete Substrat darf nicht mehr als 20 % (Gewicht) organische Bestandteile enthalten. Es darf kein Torf eingesetzt werden. Düngung ist nicht zulässig. Zur Dachbegrünung sind aus der Liste 1 in der Anlage 15 Arten, aus der Liste 2 weitere 10 Arten zur Ausbringung auszuwählen. Soweit 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. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden.

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

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe in cm (Ø)	Aussaat	Wuchsform
Allium schoenoprasum var. Schoenoprasum	Schnittlauch	10-35 cm (22)	Samen	mehrjährig
Anthoxanthum odoratum	Ruchgras	20-50 cm (35)	Samen	mehrjährig
Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke	15-45 cm (30)	Samen	mehrjährig
Festuca ovina	Schafschwingel	10-50 cm (25)	Samen	mehrjährig
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut	5-30 cm (17)	Samen	mehrjährig
Medicago lupulina	Hopfenklee	15-60 cm (37)	Samen	einjährig-zweijährig
Origanum vulgare	Oregano	20-50 cm (35)	Samen	mehrjährig
Papaver dubium	Saat-Mohn	30-50 cm (45)	Samen	einjährig
Papaver rhoeas	Klatschmohn	30-60 cm (45)	Samen	einjährig
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer	3-15 cm (10)	Samen oder Sprossen	mehrjährig
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer	8-20 cm (14)	Samen oder Sprossen	mehrjährig
Sedum reflexum	Trippmadam	10-35 cm (22)	Samen oder Sprossen	Mehrjährig
Sedum rupestre (S. reflexum)	Felsen-Fetthenne	10-35 cm (22)	Samen oder Sprossen	mehrjährig
Sempervivum tectorum	Echte Hauswurz	15-50 cm (32)	Rosetten	mehrjährig
Silene vulgaris	Aufgeblasenes Leimkraut	15-50 cm (32)	Samen	mehrjährig
Thymus pulegioides	Feld-Thymian	5-40 cm (22)	Samen	mehrjährig
Trifolium arvense	Hasen-Klee	8-30 cm (20)	Samen	einjährig

Liste 2
Arten für Substrathöhen über 10 cm, die Liste enthält 29 Arten.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe in cm (Ø)	Aussaat	Wuchsform
Aquilegia vulgaris	Gewöhnliche Akelei	40-70 cm (55)	Samen	mehrjährig
Campanula rapuncloides	Acker-Glockenblume	30-70 cm (50)	Samen	mehrjährig
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume	15-30 cm (22)	Samen	mehrjährig
Clinopodium vulgare	Wirbeldost	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
Cymbalaria muralis	Mauer-Zimbelkraut	10-35 cm (22)	Samen	mehrjährig
Dianthus deltoides	Heidennelke	15-40 cm (27)	Samen	mehrjährig
Festuca rubra	Rot-Schwingel	15-90 cm (52)	Samen	mehrjährig
Fragaria vesca	Wald-Erdbeere	5-20 cm (12)	Samen	mehrjährig
Galium verum	Echtes Labkraut	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
Hieracium auranticum	Orangerotes Habichtskraut	20-50 cm (35)	Samen	mehrjährig
Hieracium murorum	Wald-Habichtskraut	20-60 cm (40)	Samen	mehrjährig
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut	30 - 60 cm (45)	Samen	mehrjährig
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	30-80 cm (55)	Samen	mehrjährig
Leucanthemum vulgare	Wiesen-Margerite	20-70 cm (45)	Samen	mehrjährig
Linaria vulgaris	Gemeines Leinkraut	20-75 cm (47)	Samen	mehrjährig
Lotus corniculatus	Gemeiner Hornklee	5-40 cm (22)	Samen	mehrjährig
Muscari neglectum	Traubenhyazinthe	15-30 cm (22)	Samen	mehrjährig
Onobrychis vicilfolia	Futter-Esparsette	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
Plantago media	Mittlerer Wegerich	10-45 cm (27,5)	Samen	mehrjährig
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras	10-100 cm (55)	Samen	mehrjährig
Prunella grandiflora	Große Braunelle	10-30 cm (20)	Samen	mehrjährig
Prunella vulgaris	Gemeine Braunelle	5-30 cm (17)	Samen	mehrjährig
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer	10-30 cm (20)	Samen	mehrjährig
Salvia pratensis	Wiesen Salbei	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf	15-40 cm (27)	Samen	mehrjährig
Saponaria officinalis	Echtes Seifenkraut	30-80 cm (55)	Samen	mehrjährig
Sedum telephium	Purpur-Fetthenne	30-80 cm (55)	Samen oder Sprossen	mehrjährig
Teucrium scorodonia	Salbei-Gamander	30-50 cm (40)	Samen	mehrjährig

7.4 Auf den in den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind folgende Maßnahmen zur Biotopentwicklung durchzuführen:

- Rodung der Gestrüppe
- 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. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

8.2 Die in der Planzeichnung in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten 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.

8.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen „GFL3“ sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

8.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen „GFL4“ sind mit einem Leitungsrecht für einen Regenwasserkanal zugunsten der Eigentümer der Bauflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 zu belasten.

8.5 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen „GFL5“ sind mit einem Leitungsrecht für einen Regenwasserkanal zugunsten der Eigentümer der Bauflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zu belasten.

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

9.1 Grundrissorientierung

In den Mischgebieten ist die Errichtung und die Änderung von zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2016-07 von Wohnungen und von sonstigen Übernachtungsräumen

- in den mit TF 7 bezeichneten Teilflächen an den Nordfassaden und
- in den mit TF 10 und TF 11 bezeichneten Teilflächen an allen Fassaden,

nur dann zulässig, wenn sie

- keine zu öffnenden Fenster haben

oder

- vor mindestens einem Fenster des jeweiligen Aufenthaltsraums 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

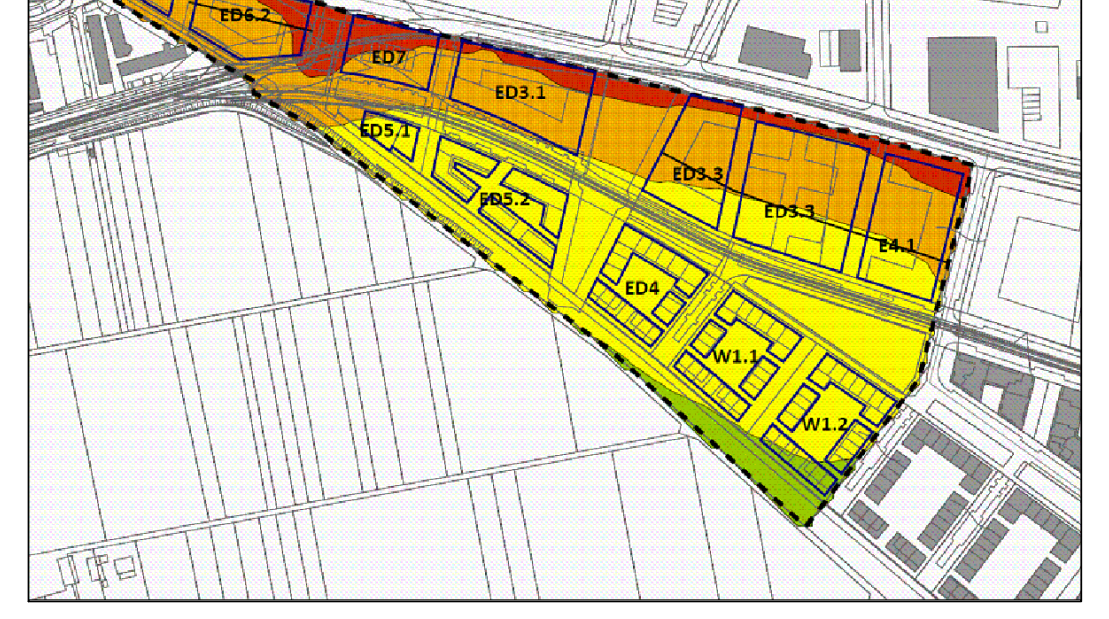
- über mindestens ein weiteres zu öffnendes Fenster an einer Fassade ohne Anforderungen an die Grundrissorientierung verfügen,

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 von nicht mehr als 59 dB(A) einwirkt, werden die festgesetzten Maßnahmen nicht erforderlich.

Die hierzu erforderlichen schalltechnischen Berechnungen haben die zum Zeitpunkt des Bauantrags maßgeblichen Berechnungsgrundlagen und fachlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

9.2 Anforderungen an die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume von überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von sonstigen Übernachtungsräumen

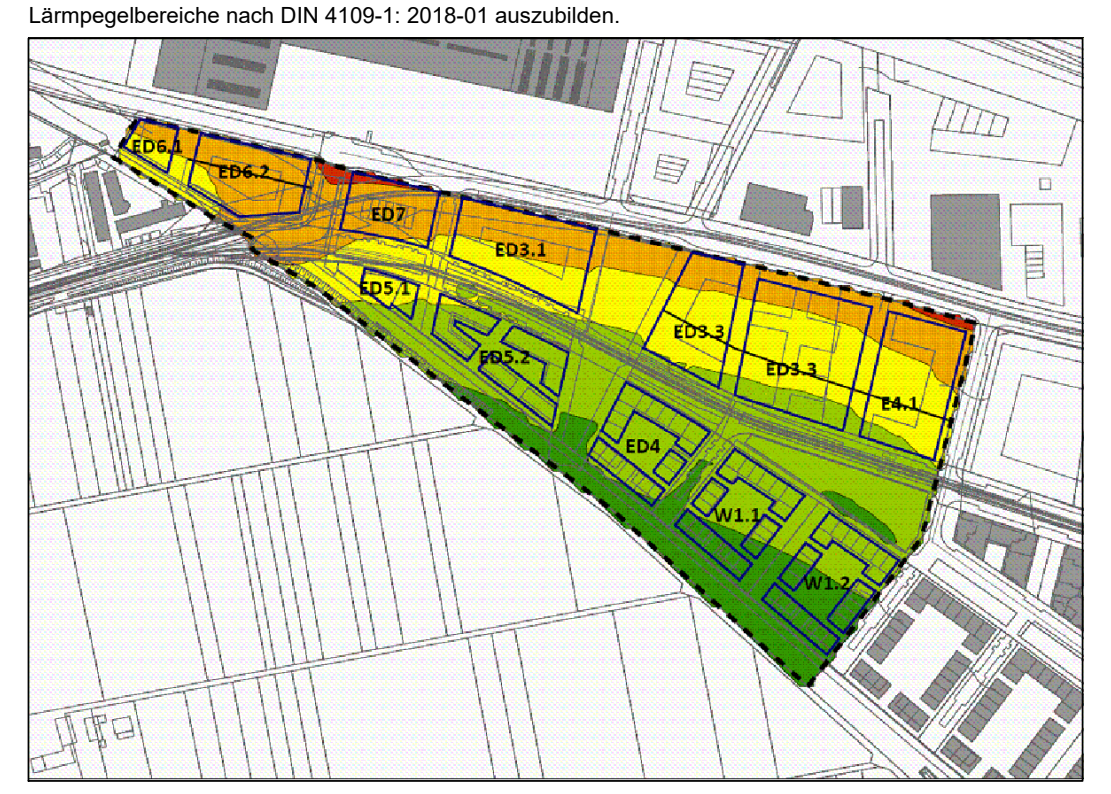
Innerhalb der in der folgenden Abbildung mit Lärmpegelbereich III bis Lärmpegelbereich VII bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-2: 2018-01 von überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von sonstigen Übernachtungsräumen mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2018-01 auszubilden.



Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2: 2018-01 Gleichung (33) mit dem Korrekturwert KAL zu korrigieren.

9.3 Anforderungen an die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die keine Schlafräume sind, von Unterrichtsräumen, von Büroräumen und jeweils ähnliche schutzbedürftigen Räumen

Innerhalb der in der folgenden Abbildung mit Lärmpegelbereich II bis Lärmpegelbereich VII bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die keine Schlafräume sind, von Unterrichtsräumen, von Büroräumen und jeweils ähnliche schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-2: 2018-01 mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2018-01 auszubilden.



Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2: 2018-01 Gleichung (33) mit dem Korrekturwert KAL zu korrigieren.

9.4 Tabelle zu Festsetzung 9.2 und 9.3: Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß nach DIN 4109-1: 2018-01

Lärmpegelbereich	‚Maßgeblicher Außenlärmpegel'	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils nach DIN 4109-1: 2018-01 Tabelle 7		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliche	Büroräume[1] und Ähnliche
	dB(A)	erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB		
II	>55,0 bis ≤ 60,0	35	30	30
III	>60,0 bis ≤ 65,0	40	35	30
IV	>65,0 bis ≤ 70,0	45	40	35
V	>70,0 bis ≤ 75,0	50	45	40
VI	>75,0 bis ≤ 80,0	[2]	50	45

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

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

9.5 Für alle in der Nacht zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-2: 2018-01 von Wohnungen und für alle sonstigen Übernachtungsräume ist eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung zu realisieren. Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile zu berücksichtigen.

Sofern an den betroffenen Fassaden der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Straßen- und Schienenverkehrslärm) in der Nacht in Allgemeinen Wohngebieten einen Wert von 45 dB(A), in Mischgebieten einen Wert von 50 dB(A) und in Gewerbegebieten einen Wert von 55 dB(A) nicht überschreitet, wird der Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung nicht erforderlich.

9.6 Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnisgabeverfahren unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume geringere maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2018-01 anliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 reduziert werden.

Die für die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelungen erforderlichen schalltechnischen Berechnungen haben die zum Zeitpunkt des Bauantrags maßgeblichen Berechnungsgrundlagen und fachlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 18 - 20 cm Stammum- fang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Je Baum- standort ist ein mindestens 16 m³ großer durchwurzelbarer Raum herzustellen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis maximal 3 m in Längsrichtung der erschließenden Straße zulässig.

Für die nachfolgend genannten Straßen stehen u.a. folgende Baumarten zur Wahl:

- Planstraßen "Langer Anger" und „Eppelheimer Straße“ : Acer platanoides, Corylus colurna, Platanus acerifolia, Quercus coccinea, Q. frainetto, Q. palustris, Q. petrea, Q. robur ‚Fastigiata', Tilia tomentosa Brabant', Ulmus hybr. ‚Dodoens', Ulmus hybr. ‚Lobel' Quercus frainetto, evtl. Fraxinus ‚Raywood', Ginko biloba ‚Princeton Sentry' (männl.), Tilia Cordata "Greenspire" u.ä.
- Planstraßen „Marie-Baum-Straße“ und „Marga-Faulstich-Straße“: Corylus colurna, Tilia cordata ‚Greenspire', Acer campestre, Aesculus carnea 'Briotii', Albizzia julibrizzin, Alnus spaethii, Fraxinus angustifolia 'Raywood', Liquadambar styraciflua, Magnolia kobus, Ostrya carpinifolia, Prunus avium ‚Plena', Acer campestre ‚Elsrijk', Acer monspessulanum, Malus spec., Morus alba, Morus nigra, Carpinus betulus ‚Fastigiata', Ginko biloba ‚Princeton Sentry' (männl.Selektion) u.ä.
- Platzflächen “Spitzes Eck” und „Eppelheimer Terrasse“: Acer platanoides, Paulownia, Quercus coccinea, Quercus palustris, Quercus rubra, Tilia platyphyllos, Alnus cordata, Alnus spaethii, Catalpa bignonioides, Celtis australis, Fraxinus ornus, Malus spec., Prunus ‚Accolade', Prunus sargentii, Prunus yedonensis, Populus simonii, Quercus robur ‚Fastigiata' u.ä.

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

Als Dachform ist ausschließlich das Flachdach zulässig.

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

Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind einschließlich der zugehörigen Rampen in Gebäude zu integrieren.

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

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Als Ort der Leistung gilt der Gebäudeteil, in dem die beworbene Leistung angeboten wird. Dabei sind sie in der Struktur der Fassadengestaltung zu integrieren.

Pro Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten dürfen Werbeanlagen nur im Erdgeschoss oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses und nur in Zuordnung zum Eingangsbereich des Gewerbebetriebs bzw. der Arbeitsstätte angebracht werden. In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.

An den Gebäuden zum Langen Anger bzw. zur Grünen Meile hin sind Werbeanlagen auch als Ausleger zulässig. Diese müssen rechtwinklig sein und eine Höhe von 0,60 m und eine Auskragung zwischen 0,60 m und 0,80 m aufweisen. Eine Überschreitung der maximalen Auskragung von 0,80 m durch die Befestigungskonstruktion ist unzulässig.

Allgemein unzulässig sind:

- Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen, Stelen, Hinweisschildern oder Schaukästen. Ausgenommen von den vorstehenden Vorschriften sind Werbeanlagen an Haltestellen des ÖPNV
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben.

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

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

Die nicht überbauten 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 Einfriedung von den Verkehrsflächen zugewandten Vorgärten ist nicht zulässig.

Die Einfriedung von den Verkehrsflächen zugewandten Vorgärten ist nicht zulässig.

Standplätze für Müllbehälter 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 und nur bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Zu den Traufkanten ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

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

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 Kanalleitungen oder die Versickerung von Niederschlagswasser ergeben.

Vogelschutz

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden. Bei Glasfassaden oder spiegelnden Bauelementen müssen Vorkehrungen zur Vermeidung von Vogelschlag (z.B. Verwendung von Vogelschutzglas) getroffen werden. Vor Baubeginn ist ein mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept vorzulegen.

Kinderspielflächen

Beim Bau von Kinderspielplätzen sind die Prüfwerte für Kinderspielflächen gemäß der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten. Gegebenenfalls ist dies durch einen Bodenaustausch zu gewährleisten.

Denkmalschutz

Die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Heidelberg ist über den Beginn des Erdaushubs mindestens 10 Werktage vorher zu unterrichten.

Energie

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. Ergänzend dazu steht Investoren und Planern ein Stromsparkonzept zur Verfügung, um ihre Entwürfe in der Planungsphase effizient nach dem aktuellen Stand der Technik zu optimieren.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept sieht vor, dass der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss zu mindestens 50 % auf den Grundstücken zurückzuhalten ist. Dies kann durch die Auswahl der Materialien (Dachbegrünung, Substrataufbau auf Tiefgaragen, versickerungsfähige Beläge u. ä.) und /oder die ordnungsgemäße Versickerung von Niederschlagswasser unter Beachtung der Anforderungen aus der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ (NiedSchlWasBesV) bewerkstelligt werden.

Es dürfen rechnerisch maximal 50 % des Niederschlags - je nach Lage des jeweiligen Baufeldes - entweder in die Retentions- und Versickerungsbecken im Langen Anger oder in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Kostentragung für Änderungen / Sicherungen an Versorgungsanlagen und -leitungen, die durch die Bauleitplanung 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.

Baugrund

Im Planbereich bildet junge Neckar-Talfüllung, die örtlich von anthropogenen Aufschüttungen unbekannter Mächtigkeit überdeckt ist, den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein. zum Grundwasserflurabstand liegen keine konkreten Daten vor. Bei etwaigen technischen Fragen im Zuge der weiteren Planung wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Planungsbüro empfohlen.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bislang nur die ehemaligen Bahnanlagen auf Kampfmittel untersucht. Für die sonstigen Flächen wird eine Untersuchung auf Kampfmittel empfohlen.

Geh- und Radweg entlang der Promenade

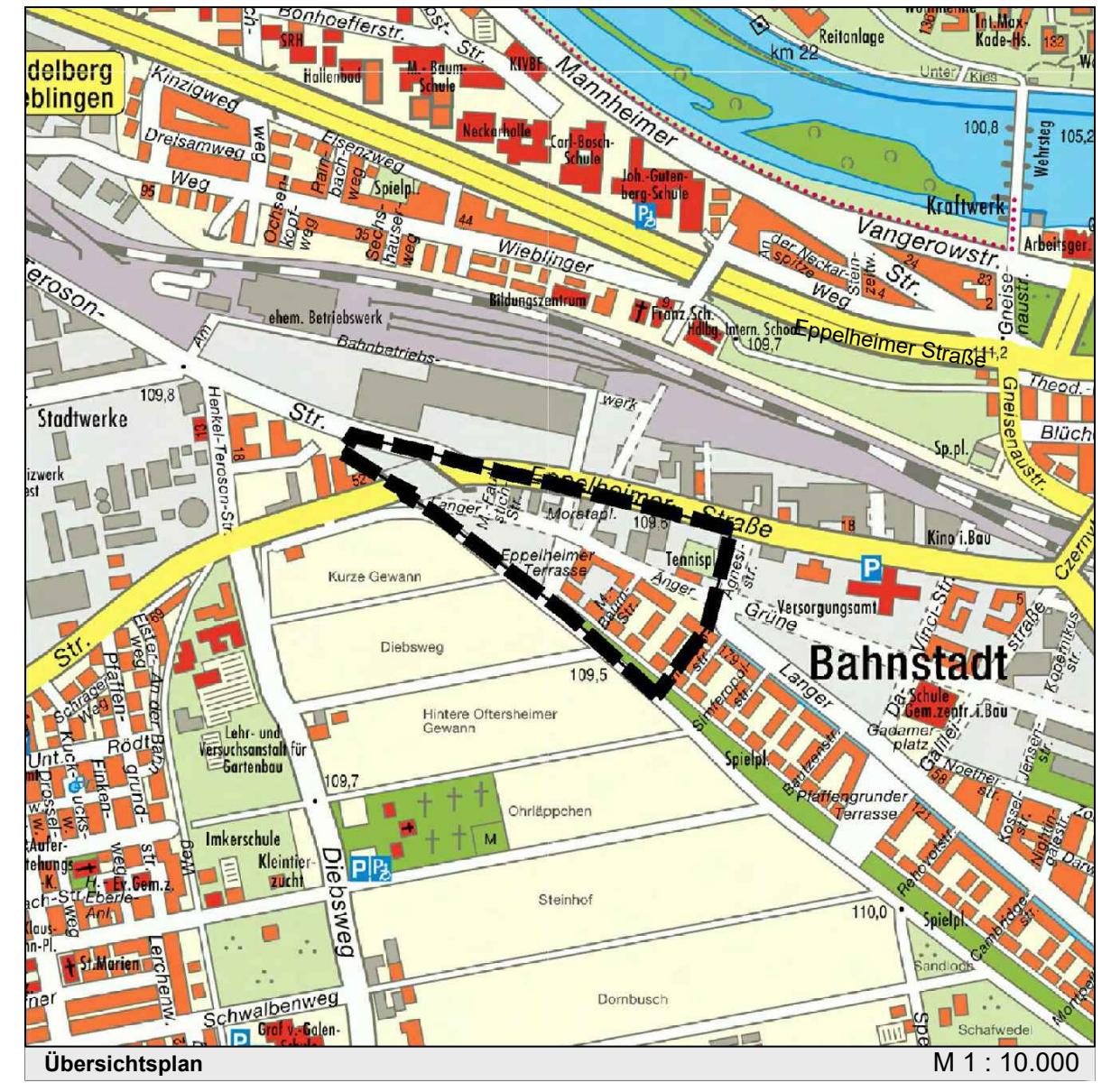
Der Geh- und Radweg der Promenade ist so auszubilden, dass er als Feuerwehrzufahrt und -aufstellfläche genutzt werden kann.

Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und die Bewirtschaftung der Flächen können im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten.

Einsichtnahmemöglichkeit in zitierter Richtlinien

Die DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerischer Nachweis" können beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Heidelberg eingesehen werden.



Übersichtsplan M 1 : 10.000

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

Nr. B-Plan:

Heidelberg 15.09.00

Bahnstadt - West

gez. J. Odszuck	gez. Prof. Dr. Eckart Würzner	gez. A. Friedrich
Erster Bürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt

Präambel

Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), geändert durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S.581, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen

Heidelberg