Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Rohrbach Hospital

Beispiel 1
Maßgeblicher Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich
Höchster Pegel an der Fassade
Schutzbedürftiger Räume mit Nachtschlaf

Beispiel 2
Maßgeblicher Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich
Höchster Pegel an der Fassade
Schutzbedürftiger Räume ohne Nachtschlaf

Maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP) nach DIN 4109-1: 2018-01

- ≤ 55,0 alt: LPB I
- ≥ 56,0 alt: LPB II
- ≥ 57,0 alt: LPB I
- ≥ 58,0 alt: LPB II
- ≥ 59,0 alt: LPB I
- ≥ 60,0 alt: LPB II
- ≥ 61,0 alt: LPB I
- ≥ 62,0 alt: LPB II
- ≥ 63,0 alt: LPB I
- ≥ 64,0 alt: LPB II
- ≥ 65,0 alt: LPB III
- ≥ 66,0 alt: LPB II
- ≥ 67,0 alt: LPB IV
- ≥ 68,0 alt: LPB III
- ≥ 69,0 alt: LPB IV
- ≥ 70,0 alt: LPB III
- ≥ 71,0 alt: LPB IV
- ≥ 72,0 alt: LPB III
- ≥ 73,0 alt: LPB IV
- ≥ 74,0 alt: LPB V
- ≥ 75,0 alt: LPB IV
- ≥ 76,0 alt: LPB V
- ≥ 77,0 alt: LPB IV
- ≥ 78,0 alt: LPB V
- ≥ 79,0 alt: LPB IV
- ≥ 80,0 alt: LPB V
- ≥ 81,0 alt: LPB IV
- ≥ 82,0 alt: LPB V
- ≥ 83,0 alt: LPB IV
- ≥ 84,0 alt: LPB V
- ≥ 85,0 alt: LPB IV

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)

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), 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 der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 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 31.08.2015 (GABl. S. 342/343)

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

Landeskulturgesetz Baden-Württemberg (LpKG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 258.11.2018 (GBl. S. 446)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MU – Urbanegebiet (§ 6a BauNVO)
- GEe – eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

- 0,3 – Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- 1.0 – Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- III – Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- OAB – obende Außenwandbegrenzung gemessen ab Oberkante Gehweg (§ 18 BauNVO)

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

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Gemeinbedarf
- Schule
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgaragen/Parkhaus
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Elektrizität (Trafostation)

7. Hauptversorgungsleitungen

- FW – unterirdische Fernwärmeleitung (FW) (nachrichtliche Übernahme)

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz

9. 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)

- zu erhaltender Baum
- zu pflanzender Baum

10. Regelungen für die Stadtrehaltung und für den Denkmalschutz

- D – Einzelanlagen (unbeweigliche Kulturdenkmäler), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 2/12 DSchG)

11. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St – Stellplätze
- Tga – Tiefgaragen
- LEP, LSP, LF – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - LSP – Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
  - LF – Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
  - LEP – Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschosszahlen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(Ermächtigungsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 6, 6a, 8 und 11 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

- Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen.
- Unzulässig sind Ihnen, in denen der Prostitution nachgegangen wird, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.
- Unzulässig sind Wohnungen im Erdgeschoss an den Straßenseiten.

1.3 eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

- Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Rauminhalt untergeordnet sind, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Unzulässig sind Wohnungen, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Tankstellen, Lagerhäuser und -plätze, sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Für die einzelnen Gebiete ist die zulässige Grundfläche durch Planeinschrieb festgesetzt.

Flächen für nicht überbaute Tiefgaragen sind nicht auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen.

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

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

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 sowie im Urbanen Wohngebiet MU ist eine Überschreitung der Baugrenzen zu den Hofseiten durch Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

3.3 In den Obergeschossen sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten der Gebäude zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und *nicht mehr* als 1,0 m über die Baugrenze hinausragen.

3.4 WA5 ist wie folgt zulässig: Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig, Im WA5 sind in den Obergeschossen Überschreitungen von Baugrenzen durch Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten an den Süd- und Westfassaden der Gebäude zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 2,0 m über die Baugrenze hinausragen.

3.5 Im MU ordnet die Freiburger Straße ist eine Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschoss auf der Ostseite der Gebäude zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 2,0 m über die Baugrenze hinausragen.

3.6 Bei den Gemeinbedarfsflächen Parkhaus, Werkstätte für Menschen mit Behinderung und Schule wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB aus städtebaulichen Gründen die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von Bauordnungsrecht auf 2,5 m festgesetzt.

4 Einrichtung und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Südosten des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Sport und Vereinsaktivitäten" festgesetzt.

Im Südwesten des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Werkstätte für Menschen mit Behinderung" festgesetzt.

Das Weitere wird hier eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Parkhaus festgesetzt. Diese Gemeinbedarfsfläche dient ausschließlich der Unterbringung einer Quartiersgarage.

Wegen der benachbarten allgemeinen Wohngebiete und der Schule ist Lärmkontingente der Lärm-Immissionsprognose einzuhalten.

Die ehemalige Chapel wird als Gemeinbedarfsfläche für eine öffentliche, stadtteilbezogene Nutzung festgesetzt.

5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

5.1 Oberirdische Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig.

5.2 Stellplätze für die Flächen WA 3, WA4 und WA 5 sind in einer eigens dafür festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Parkhaus vorgesehen.

5.3 Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken innerhalb der festgelegten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

5.4 Tiefgaragen und andere baulichen Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einer Bodenaustauschstärke von mindestens 0,8 m zu überdecken, zu begrünen bzw. im Bereich von Wegen und Plätzen mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

5.5 Auf den Grundflächen der Tiefgaragen und des Parkhauses sind nur in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen zulässig.

5.6 Private Fahrradstellanlagen, Gerätehäuser und Müllsammelplätze sind nur in den Gebäuden oder auf den nicht überbaubaren Flächen der Innenhöfe zulässig. Ausnahmsweise können sie in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude zugelassen werden wenn der gleiche Baustoff verwendet wird. Müllsammelplätze sind grundsätzlich einzuhausen.

6 Versorgungsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 12 BauGB)

Im Planungsgebiet sind 3 Versorgungsanlagen für Elektrizität (Trafostationen) festgesetzt. Sie sind städtebaulich und gestalterisch einzubinden.

7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind durch Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Parkfläche

Die Fläche für eine Parkanlage ist durch Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Öffentlicher Spielplatz

Die Flächen für öffentliche Spielplätze sind durch Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

9 Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

9.1 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten öffentlichen Flächen ist zur Versickerung zu bringen.

9.2 Bauteilen aus nicht unbeschichtetem Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

9.3 Flachdächer sind flächendeckend mindestens zu 80% zu begrünen Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke größer 10 Zentimeter aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Abweichend hiervon können 40 % der Dachfläche mit einer Solaranlage *oder eine alternative* Dachbegrünung ausgeführt werden, wenn die entsprechende Aufbauverstärkung z.B. durch Bauwerksnachweis erbracht wird.

9.4 Das auf Grundstücken von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist über die bewachsene Bodenzone zu reinigen. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, wenn Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden kann.

Wege, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Vorflächen sind wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Als durchlässig werden alle Beläge bezeichnet, die eine Wasserdurchlässigkeit entsprechend Abs.0.5 nach DVWA-A 138 in Verbindung mit DIN A 117 und DIN A 123 Bodenbeschaffenheit und Versickerung für Wasserrohrbruch, Abwasser und Abfall e. V., Hennef) aufweisen. Auf eine wasserundurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn eine breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann. Dies gilt nur soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist.

10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastet.

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Diese Bereiche sind jederzeit zugänglich zu halten. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Baumpflanzungen und Überbauungen ausgeschlossen

11 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie die Bereiche von Ein-und Ausfahrten für Tief- und Hochgaragen sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

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

Zur Umsetzung des Schallschutzkonzeptes in den Bebauungsplan werden folgende textlichen Festsetzungen aufgenommen:

12.1 **Lärmpegelbereiche (Passive Schallschutzmaßnahmen)**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind 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) miteinbezogen gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1: 2018-01 auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund des Verkehrslärms sind in den Teilplänen TF01 und TF02 zur Planzeichnung dargestellt.

Tiefgarten TF01 zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden (z.B. Schlafzimme, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten). Entsprechende Maßnahmen sind im gesamten Plangebiet zu berücksichtigen.

Tiefgarten TF02 zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die eindeutig *nicht zum Nachtschlaf genutzt werden. Entsprechende Maßnahmen sind nur an* gekennzeichneten Flächen erforderlich.

Bei besonderbezogener Angabe des Lärmpegelbereichs gilt dieser für alle Fassaden, die in dieser Richtung orientiert sind, unabhängig vom Abstand zur angegebenen Baugrenze bzw. Baulinie.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Januar 2018 (DIN4109-2: 2018-01) nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, z.B. aufgrund der Berechnung der tatsächlichen Lage, Gebäudeplanung - geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

Soweit in relevantem Umfang Gewerbe- bzw. Anlagenlärm auf schutzwürdige Nutzungen einwirkt, ist dieser bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels sowie der Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zu berücksichtigen.

12.2 **Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen**

Im gesamten Plangebiet ist in schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6 "Raumlufttechnik - Teil6: 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 im Einzelfall der maßgebliche Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18.005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", von Mai 1987 nachts eingehalten wird. Die Schutzwürdigkeit des urbanen Gebiets wird entsprechend einem Mischgebiet eingestuft. Die maßgeblichen Orientierungswerte in Anlehnung an Mischgebiete:

Allgemeine Wohngebiete 45 dB(A)
Mischgebiete, Urbane Gebiete 50 dB(A)
Gemeinbedarfsflächen 50 dB(A)
Eingeschränkte Gewerbegebiete 55 dB(A)

Insofern an Fassaden Maßgebliche Außenlärmpegel unter 61 dB(A) vorliegen, kann auf den Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung oder gleichwertiger Maßnahmen bauteilnischen Art verzichtet werden.

12.3 **Außenwohnbereiche**

An den der Kartäuser Straße zugewandten, nächstgelegenen Ostfassaden im MU1, GEe1 und GEe2 sind bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone, Terrassen und Wohngärten unzulässig.

12.4 Ausgleichsorientierung
Beim Neubau von Gebäuden im MU1, GEe1 und GEe2 ist bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen sicherzustellen, dass mindestens ein Fenster von zum Nachtschlaf genutzten Aufenthaltsräumen sind an der der Kartäuser Straße zugewandten Fassade unzulässig.
Hiervon kann abgewichen werden,
- wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, verglaste Laubengänge oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass im befolteten Zustand vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen eine Reduzierung des Beurteilungspegels des Verkehrslärms 60 dB(A) in der Nacht vor dem geöffneten Fenster eneicht und eingehalten wird
- wenn die Wohnungen so gestaltet werden, dass die Aufenthaltsräume abgewandt von der Kartäuser Straße hei belofteet werden können und die Fenster in Richtung der Kartäuser Straße nur der Belüftung dienen oder
- wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass von der Kartäuser Straße ausgehende Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

12.5 **Hinweise**
DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können bei der Stadt Heidelberg Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Im Bebauungsplan werden dort Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, wo die maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18.005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", vom Mai 1987 überschritten werden. Die Vorgaben der baurechtlich eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" vom November 1989 sind für die Bereiche ohne Festsetzungen zu beachten.

Soweit in relevantem Umfang Gewerbe- bzw. Anlagenlärm auf schutzwürdige Nutzungen einwirkt, ist dieser bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels sowie der Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zu berücksichtigen.

Im MU, GEe1 und GEe2 sind auch am Tag an der der Kartäuser Straße zugewandten Gebäudefassaden sehr hohe Geräuschentwicklungen zu erwarten. Es wird dort dem Bauherrn empfohlen, im Zuge des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu prüfen, ob für auch für am Tag genutzte Aufenthaltsräume an dieser Fassade eine technische Be- und Entlüftung erforderlich wird. Die Anforderungen an die Schalldämmung sind in der Summe einzuhalten.

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

13.1 **Pflanzung und Erhaltung von Bäumen**

Die bestehenden wertvollen Bäume sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Bäume sind bei Bauarbeiten zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Laubbäume aus der Artenliste (Anhang) zu ersetzen. Ist eine Ersatzfällung nicht möglich, müssen neue Bäume im Verhältnis von 1:1 gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen mit der Pflanzqualität: Stammumfang 20-25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen zu ersetzen. Einzuhalten sind die Regelungen zu Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und zur Behandlung von Wurzelschäden gemäß DIN 18920 und die zusätzlichen Hinweise der RAS-LP4.

Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Alleebaum aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballenzug, 20-25 cm Stammumfang in 1 Meter Höhe. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 16 m² durchgurtetem Baumsubstrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft-Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V.)-Richtlinie 2010, mit Wurzelknotschutz, Tiefenbelüftung und Bauminbewässerung bereitzustellen. Die Substratmenge kann auch geringer ausfallen, wenn sichergestellt ist, dass im direkten Anschlussbereich des Baumquartiers zum Untergrund ein Wurzelraum von mindestens 16 m² mit Boden, der für vegetationstechnische Zwecke geeignet ist, vorhanden ist.

Abweichungen von festgesetzten Standort sind bis maximal 5 m in Längsrichtung der erschließenden Straße zulässig

Es sind Bäume der 1. oder 2 Ordnung gemäß der unten aufgeführten Pflanzliste auszuwählen

13.2 **Begrünung der privaten Grünflächen einschließlich Baumpflanzungen**

Pro 400 m² private nichtüberbaubare Grundstücksfläche sind zwei Bäume zu pflanzen. Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Laubbäume Hochstamm aus extra weiten Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballenzug, 20-25 cm Stammumfang in 1 Meter Höhe, mit Ballen.

Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 16 m² durchwurzelbare Baumsubstrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft-Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V.)-Richtlinie 2010, mit Wurzelknotschutz, Tiefenbelüftung und Bauminbewässerung bereitzustellen. Die Substratmenge kann auch geringer ausfallen, wenn sichergestellt ist, dass im direkten Anschlussbereich des Baumquartiers zum Untergrund ein Wurzelraum von mindestens 16 m² mit Boden, der für vegetationstechnische Zwecke geeignet ist, vorhanden ist.

Es sind Bäume der 3. Ordnung gemäß der unten aufgeführten Pflanzliste auszuwählen.

Bei der Einreichung von Bauantragen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

10% der Außenwandfläche sind mit selbstklimmenden, rankenden, schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen, ie z.Bd. Mehr Wandlinge ist eine Kletterpflanze zu setzen.

13.3 **Pflanzliste (nicht abschließend)**

Bäume 1. Ordnung (20 - 40 m)

Acer platanoides „Allershausen",	Spitz-Ahorn
Gleditsia triacanthos in Sorten Ledehofsteinbaum	
Platanus x hispanica 'Huissen' Platane	
Platanus occidentalis 'Typ Dortmund'Platane	
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Tilia tomentosa + 'Brabant'	Silber-Linde

Bäume 2. Ordnung (12 / 15 m - 20 m)

Acer campestre ‚Elsrijk'	Feld-Ahorn ‚Elsrijk'
Acer freemani 'Armstrong'	Silber-Rot-Ahorn
Acer platanoides "Cleveland"	Spitzahorn "Cleveland"
Acer platanoides "Emerald Queen"	Spitzahorn "Emerald Queen"
Acer platanoides "Olmsted"	Spitzahorn "Olmsted"
Acer platanoides 'Royal Red'	Spitzahorn 'Royal Red'
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus 'Fastigiata'Säulen-Hainbuche	
Corylus colurna	Baumhasel
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Paulownia tomentosa	Blautücheiaum
Quercus robur, 'Fastigiata'	Säulen-Eiche
Quercus robur 'F.Koster'	Säulen-Eiche 'Koster'
Quercus robur 'Typ Dila'	Säulen-Eiche 'Typ Dila'
Tilia cordata, 'Greenspire'	Winter-Linde 'Greenspire'
Tilia cordata 'Rivelow'	Winter-Linde 'Rivelov'
Ulmus-Hybride (Resista-Sorten) 'New Horizon'	Ulme
Ulmus-Hybride (Resista-Sorten) 'Lobel'	Ulme

Bäume 3. Ordnung (7 m - 12 / 15 m)

Acer opalus	Schneeball-Ahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Säulen-Spitz-Ahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Roskastanie
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Crataegus grus-galli	Hahnendorn
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Malus spec.	Zierapfel in Arten und Sorten
Prunus spec.	Kirschen, Mandeln in Arten und Sorten
Tilia cordata, 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde 'Rancho

Nach Vorgabe des Leitfadens ist Pflanzgut desselben Herkunftsgebietes zu verwenden, also aus dem Vorkommensgebiet. Bei Gehölzarten, die dem Forstvermehrungsgesetz, FoVG, unterliegen, gelten dagegen die in diesem Gesetz für die einzelne Gehölzart definierten Herkunftsgebiete. Diese Arten sind mit einem * gekennzeichnet.

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

Gebäudeabrisse dürfen zum Schutz der Avifauna nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

Vögel

Für die Verluste von Nistplätzen durch Baumfällungen und Abriss von Gebäuden müssen vor Baubeginn neue Nistkasten für Vögel ausgebracht werden. Insgesamt sind die folgenden Orientierungswerte des Beibleits 1 zu DIN 18.005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", vom Mai 1987 überschritten werden. Die Vorgaben der baurechtlich eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" vom November 1989 sind für die Bereiche ohne Festsetzungen zu beachten.

Soweit in relevantem Umfang Gewerbe- bzw. Anlagenlärm auf schutzwürdige Nutzungen einwirkt, ist dieser bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels sowie der Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zu berücksichtigen.

Soweit in relevantem Umfang Gewerbe- bzw. Anlagenlärm auf schutzwürdige Nutzungen einwirkt, ist dieser bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels sowie der Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zu berücksichtigen.

Für Gebäude mit gewerblicher Nutzung sind für die Bereiche Stromfeßlenz und sommerlicher Wärmeeinträgung Konzepte zur rationellen Energienutzung und Umsetzungsstrategien zu entwickeln und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.

Für eine zivile Nachnutzung der Bestandsgebäude sind je nach vorgesehener Nutzungsdauer entsprechende Sanierungskonzepte für den Zeitraum bis 2050 im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zu definieren und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie der Stadt Heidelberg

Straßenverkehrsfläche

Die Ausfahrung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Bestehende Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der bestehende Straßen- und Baufluchtenplan im Gelände zu beiden Seiten der äußeren Rómerstraße (05.03.00) vom 26.01.1950 im räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

Lärmschutz

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können bei der Stadt Heidelberg eingesehen werden

Im Bebauungsplan werden dort Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, wo die maßgeblichen Orientierungswerte des Beibleits 1 zu DIN 18.005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 17.12.2019 den Bebauungsplan und die dazugehörigen Satzungen über die Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden können, wurden am 22.07.2020 im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am 22.07.2020 in Kraft getreten.

Ausgefertigt:
Heidelberg, den 27.04.2020

Oberbürgermeister
gez. Prof. Dr. Eckart Würzner

Anzeige / Genehmigung

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden können, wurden am 22.07.2020 im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am 22.07.2020 in Kraft getreten.

Oberbürgermeister
gez. Prof. Dr. Eckart Würzner

Inkrafttreten

Stadtplanungsamt
gez. i. A. Roes

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mäng