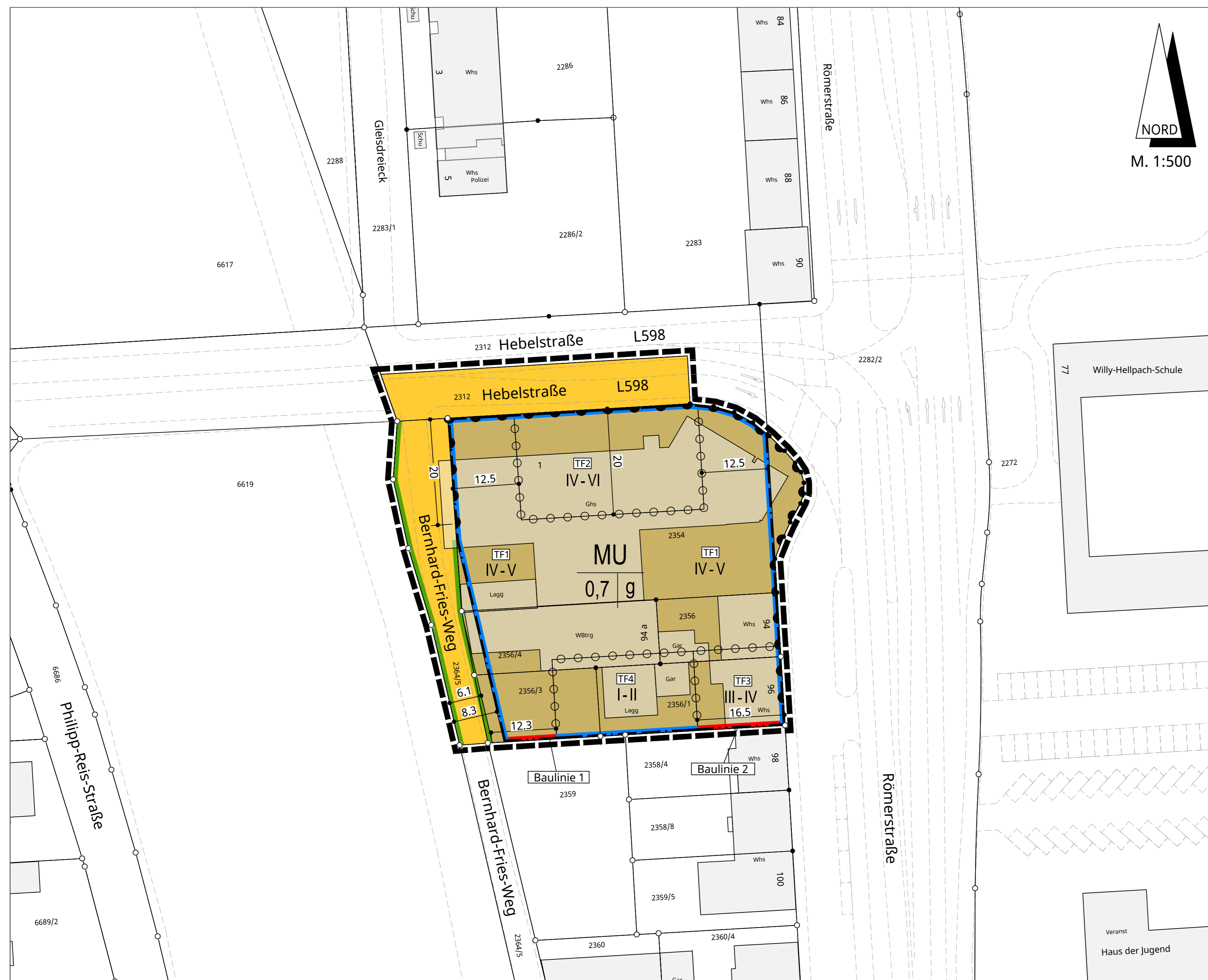


Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften



Einleitungsbeschluss		Öffentliche Auslegung	
Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom 11.07.2023)	Der Gemeinderat stimmt in seiner Sitzung am 24.06.2021 dem Antrag des Vorhabenträgers zu und beschließt gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Im weiteren hat der Gemeinderat beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB einzuleiten.	Die Beschlüsse wurden am 14.07.2021 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	Der Gemeinderat hat am 09.02.2023 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 14.10.2022, mit der Ergänzung zugestimmt, dass 25% der Fassadenfläche dauerhaft begrünt und erhalten werden und die Pflanzung bodengebunden erfolgen soll, ist dies nicht möglich, kann Substratkultur verwendet werden.
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	OB-Referat
gez. Jelinek	gez. St. Lenz	gez. Czolbe	gez. St. Lenz

Satzungsbeschluss		Ausfertigung		Inkrafttreten		Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs	
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.03.2023 im "stadtblatt" in der Zeit vom 30.03.2023 bis 02.05.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	Der Gemeinderat hat am 20.07.2023 dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugestimmt und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO als Satzung sowie die Begründung beschlossen.	Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan (bestehend aus 14 Plänen) und die örtlichen Bauvorschriften wurden ausfertigt.	Heidelberg, den 02.08.2023	Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweise, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften eingehalten werden können, wurden am 13.09.2023 im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am 13.09.2023 in Kraft getreten.	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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.	Stadtplanungsamt Stadtplanungsamt
Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister		Stadtplanungsamt		Stadtplanungsamt	
gez. Czolbe	gez. i. V. J. Odszuck	gez. i. V. J. Odszuck		gez. Czolbe		gez. i. A. Czolbe	

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen 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).

Planzielenverordnung (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 Kampfmitteleinsatzdienstes (VwV-Kampfmitteleinsatzdienst) vom 21.12.2006 (GBl. S. 16) und vom 31.08.2013 (GBl. 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).

Planzielenklärung

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

MU	Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
----	------------------------------
- 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
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

g	Geschlossene Bauweise
Baulinie	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsflächen	
Strassenbegrenzungslinie	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zu Tiefgaragen	
- Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)	
Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen, vgl. textliche Festsetzungen	

B. Hinweise und Kennzeichnungen

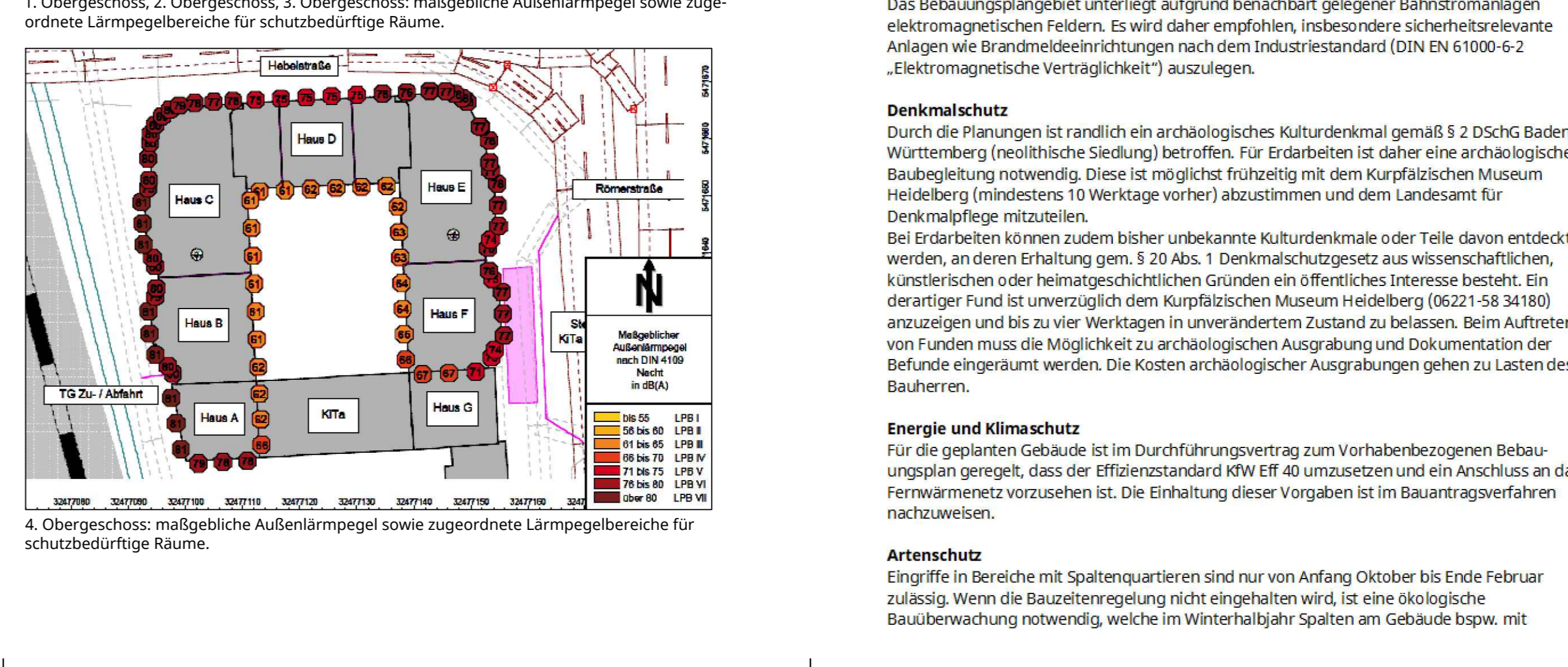
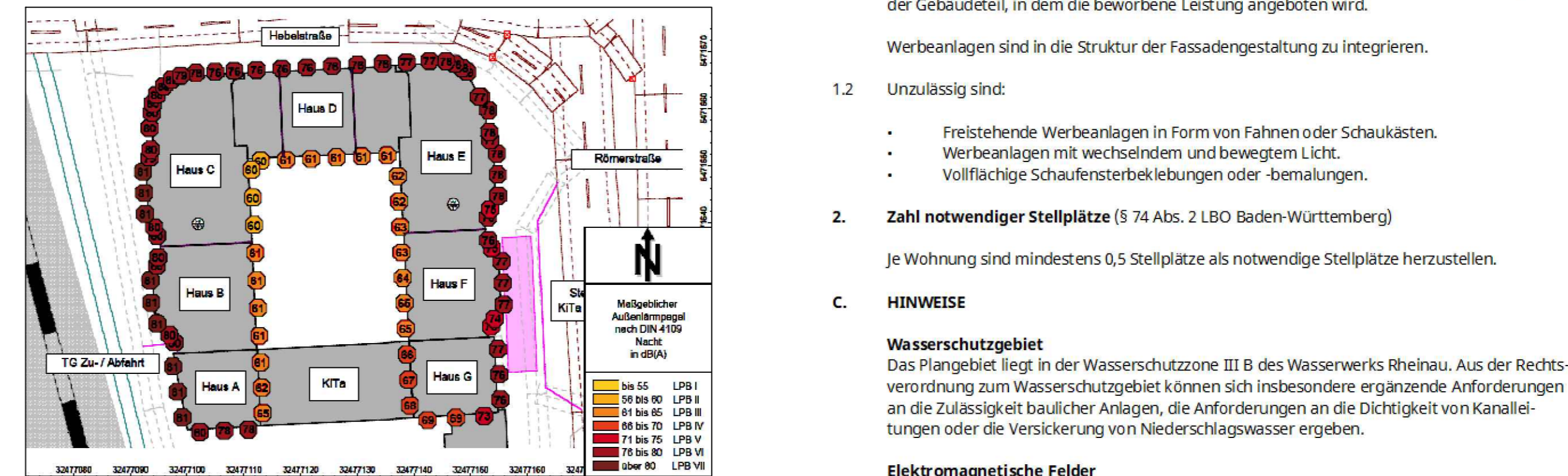
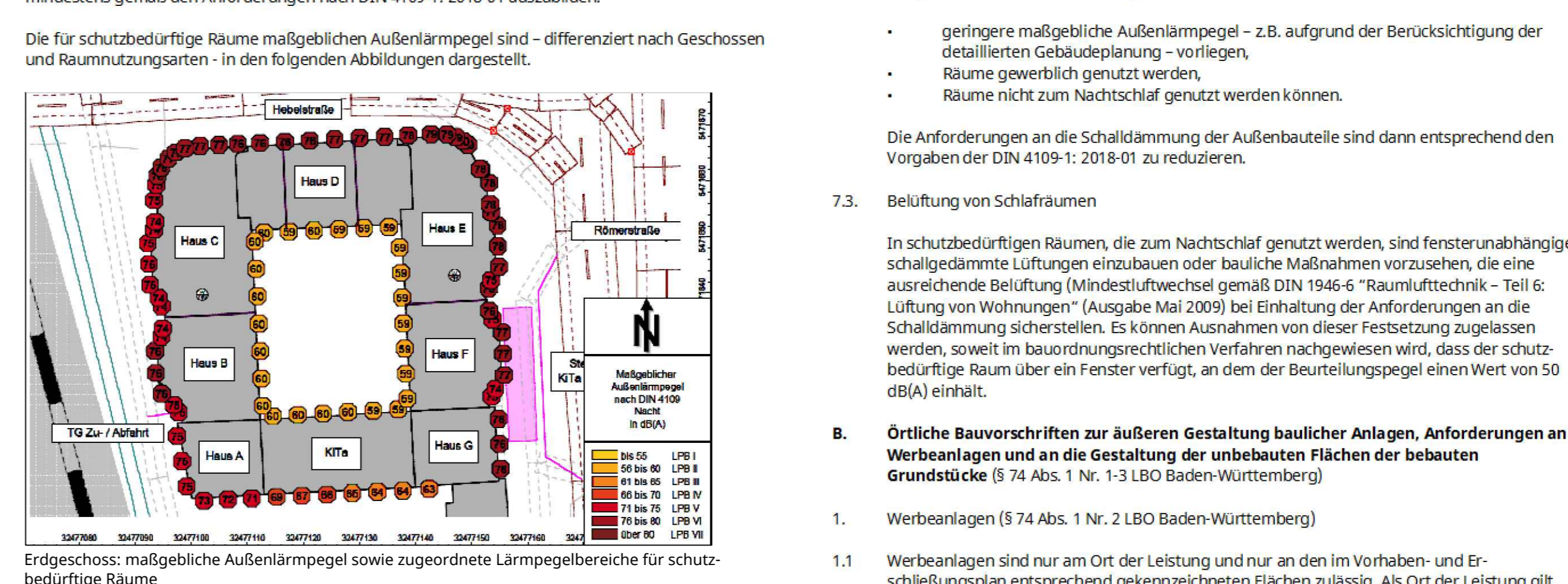
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
TF4	Kennzeichnung von Teilflächen mit textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

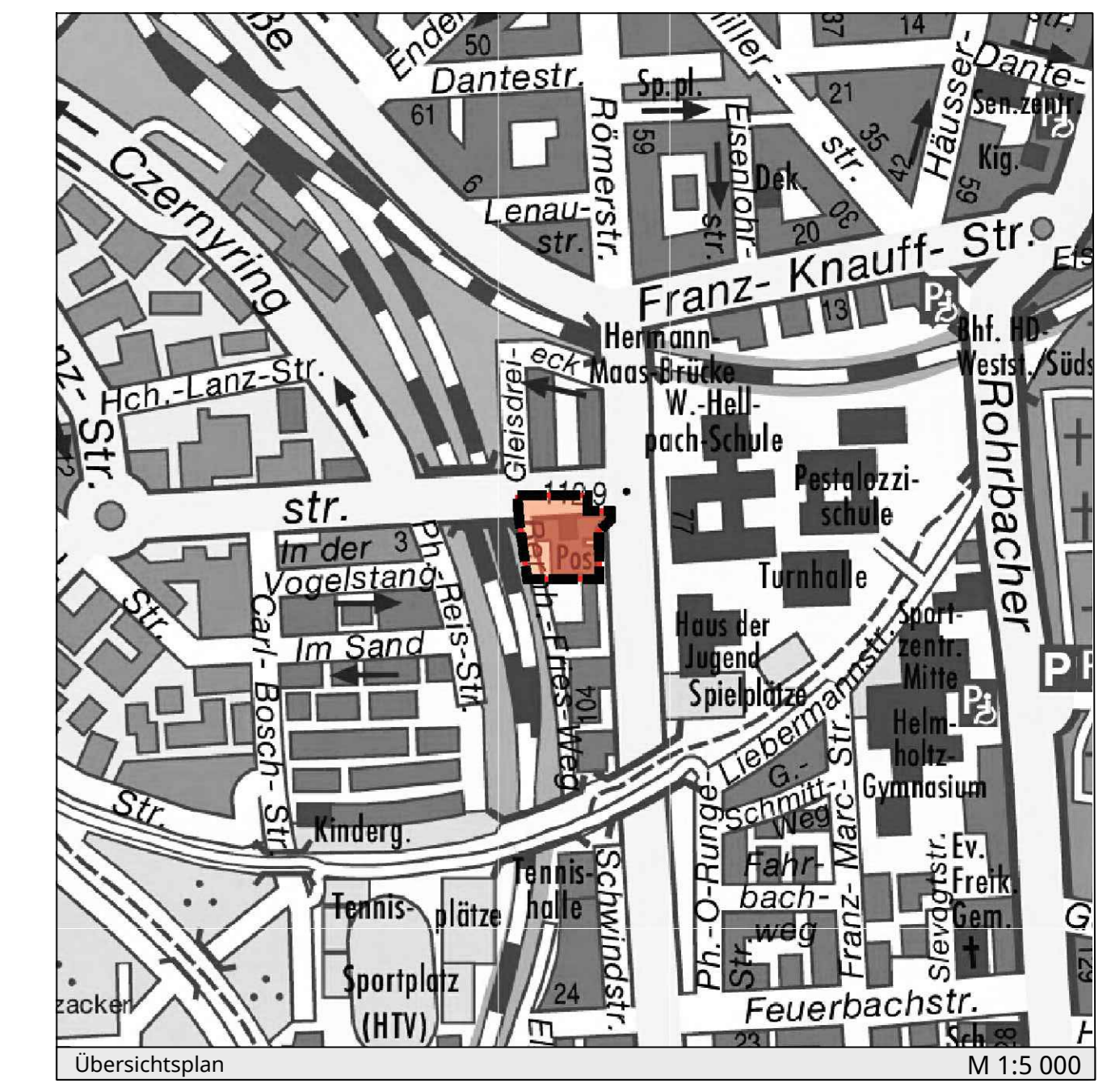
A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Im Urbanen Gebiet
 - sind gemäß § 6a Abs. 2 und Abs. 4 sowie § 1 Abs. 7 BauNVO allgemein zulässig
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürgebäude,
 - 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,
 - Spielflächen, Wettbüros sowie Vergnügungstätten, wenn deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; Hierzu zählen insbesondere Stripsteaseloale, Table-Dance-Bars, Animerlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegetheiten zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, bordelartige Betriebe, Tankstellen.
 - 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.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 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.
 - Die folgenden Gebäudehöhen in Meter über Normalnull (ü. NN) dürfen am oberen Abschluss der fertiggestellten Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Attika nicht überschritten werden:

Teilflächen „TF 1“	Zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalnull (ü. NN) als Maximalwert
Teilfläche „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
 - 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.
 - 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.
 - 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.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 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.
- Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind oberirdische Pkw-Stellplätze nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 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.
 - 25 % der Fassadenflächen sind dauerhaft mit Erhaltungspflichtung zu begrünen. Soweit die Pflanzungen nicht bodengebunden erfolgen können, kann Pflanzsubstrat verwendet werden.
- Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Transformatorstationen sind unterirdisch anzulegen oder baulich in die auf Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Geschosse eines Gebäudes zu integrieren.
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 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



Weststadt Südlich der Brücke Hebelstraße



Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Nr. B-Plan: 04/36/00

Weststadt Südlich der Brücke Hebelstraße	gez. J. Odszuck Erster Bürgermeister	gez. i. V. J. Odszuck Oberbürgermeister	gez. A. Friedrich Stadtplanungsamt
--	---	--	---------------------------------------

Preamble
Auf Grund des § 1 Absatz 3 und des § 10 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, in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, 367, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581; ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 20.07.2023 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 12.06.2023, und diese örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insgesamt 14 Plänen.

Elektromagnetische Felder
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.

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

Energie und Klimaschutz
Für die geplanten Gebäude ist im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt, dass der Effizienzstandard RW EF 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 Bauteilenergie nicht eingehalten wird, ist eine ökologische Baubewachung notwendig, welche im Winterhalbjahr Spalten am Gebäude bspw. mit