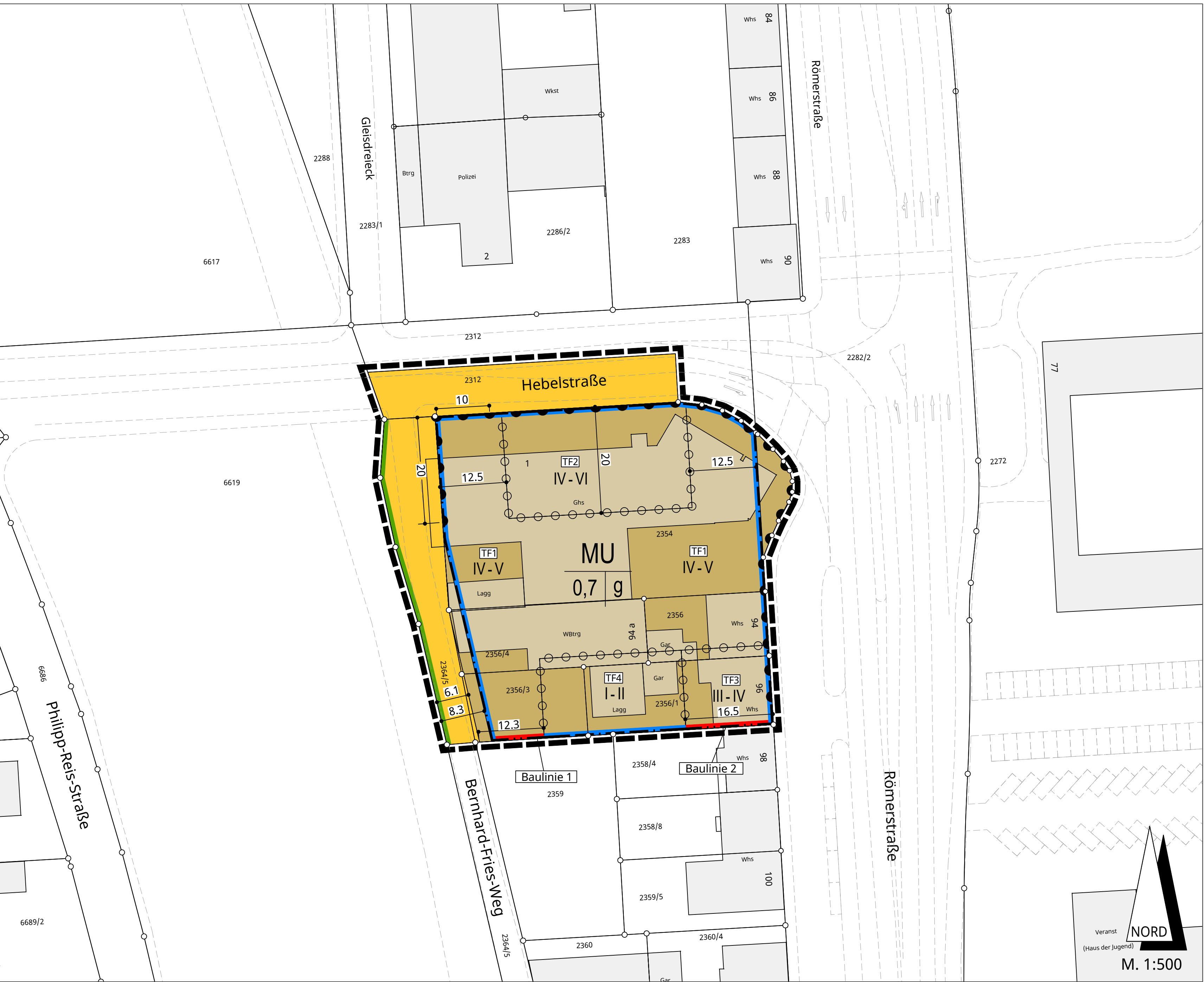


Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Weststadt Südlich der Brücke Hebelstraße



Einleitungsbeschluss Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom ____202_)		Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Gemeinderat hat am 24.06.2021 die Einleitung des Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.		Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am ____202_ dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom ____202_, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	
Der Einleitungsbeschluss wurde 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 ____202_ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung gemäß §§ 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen.		Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden können, wurden am ____202_ im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht.	
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften, des Vorhaben- und Erschließungsplans und die Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am ____202_ im "stadtblatt" in der Zeit vom ____202_ bis ____202_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.		Der Gemeinderat hat am 08.01.2022, den Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am ____202_ 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 nicht geltend gemacht.	
Vermessungsamt		OB-Referat		Stadtplanungsamt	
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften, des Vorhaben- und Erschließungsplans und die Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am ____202_ im "stadtblatt" in der Zeit vom ____202_ bis ____202_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.		Der Gemeinderat hat am 08.01.2022, den Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am ____202_ in Kraft getreten.		Der Gemeinderat hat am 08.01.2022, den Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am ____202_ in Kraft getreten.	
Stadtplanungsamt		Oberbürgermeister		Oberbürgermeister	
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften, des Vorhaben- und Erschließungsplans und die Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am ____202_ im "stadtblatt" in der Zeit vom ____202_ bis ____202_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.		Der Gemeinderat hat am 08.01.2022, den Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am ____202_ in Kraft getreten.		Der Gemeinderat hat am 08.01.2022, den Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am ____202_ in Kraft getreten.	
Stadtplanungsamt		Oberbürgermeister		Oberbürgermeister	

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und baurechtsrechtlichen 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 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. Nr. 1, S. 1) in Kraft getreten am 08.01.2022.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) 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 der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

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

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 29 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 24 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

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

IV - VI Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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

Hinweise und Kennzeichnungen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) | Bauweise

Kennzeichnung von Teilflächen mit textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

TF4

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 Strip-tease-lokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Geschäftsräume, 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 überschreiten werden. Eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch baulichen 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.N.N.) dürfen am oberen Abschluss der fertiggestellten Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Attika nicht überschritten werden: Zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalnull (ü.N.N.) als Maximalwert

Teilflächen „TF 1“	129,00 m ü.N.N.
Teilfläche „TF 2“	132,00 m ü.N.N.
Teilfläche „TF 3“	127,00 m ü.N.N.
Teilfläche „TF 4“	117,00 m ü.N.N.

2.3. An der in der Planzeichnung mit „Baulinie 1“ bezeichneten Baulinie beträgt die Mindestgebäudehöhe 128,85 m ü.N.N.. 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.N.N.. 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 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. 20 BauGB)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind oberirdische Pkw-Stellplätze nicht zulässig.

5. 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.

6. Versorgungsrflächen (§ 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.

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

7.1. Grundrissorientierung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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 Benhard-Fries-Weg sowie zu den Flurstücken 2359 und 2358/4 orientierten Außenfassaden ist nur dann zulässig, wenn sie

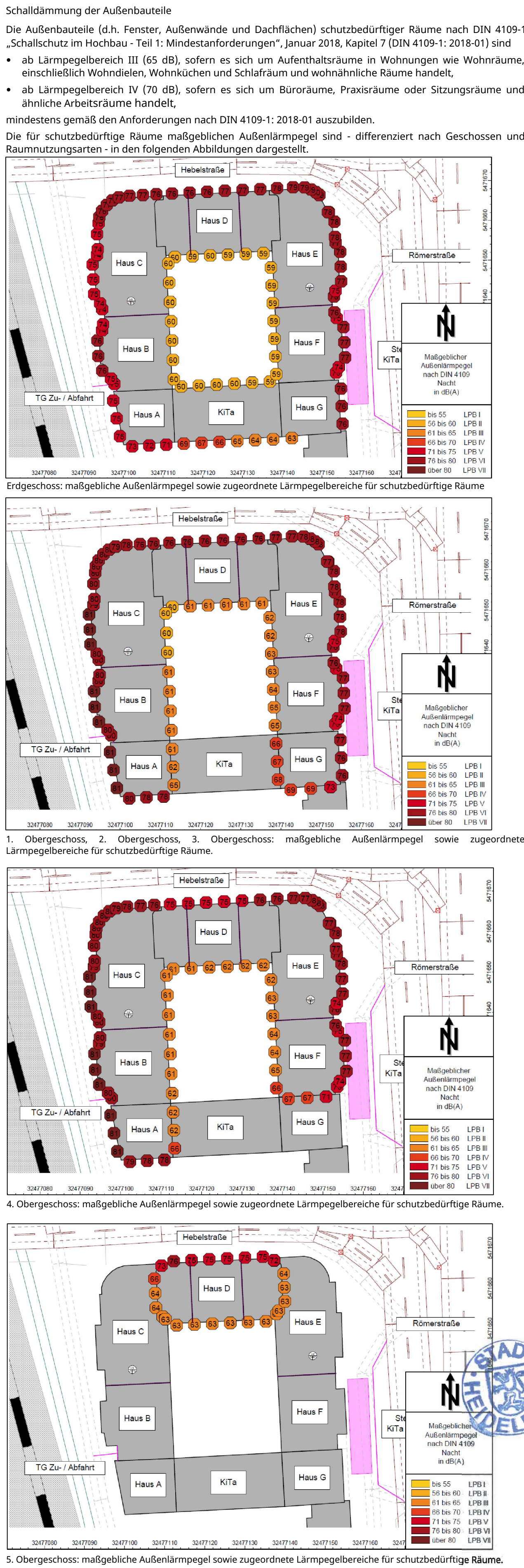
- keine zu öffnenden Fenster haben oder
- zu mindestens einem Fenster der jeweiligen Wohnung durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte belüftete Wintergärten, verglaste belüftete Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, sichergestellt ist, dass 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 von 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.



Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des baurechtsrechtlichen 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 baurechtsrechtlichen 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.

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 beworbene 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 Schaufensterbeklebung 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 Kanalleitungen 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

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

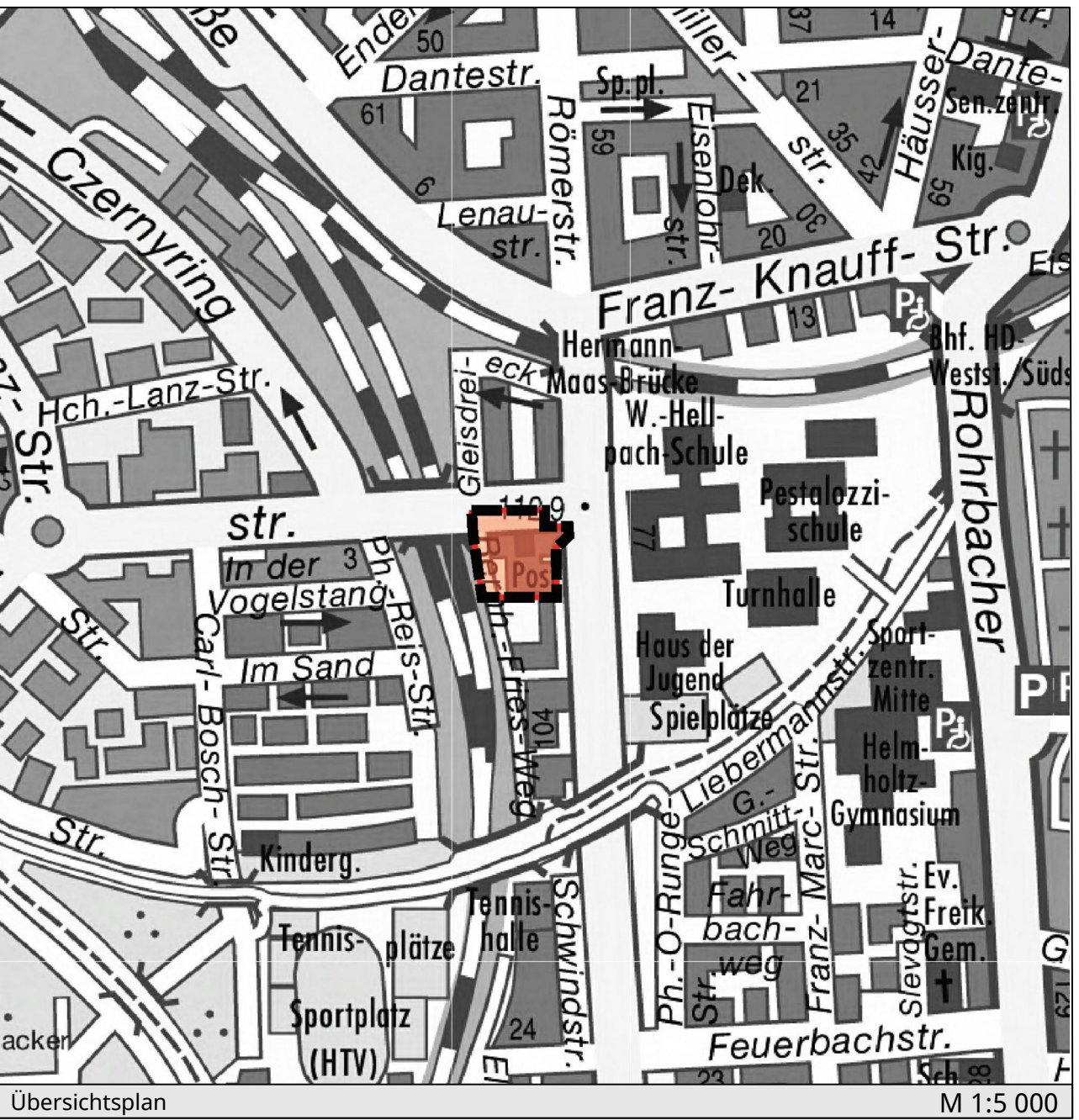
Bei Erdarbeiten können bisher unbekannte Kulturdenkmale oder Teile davon entdeckt werden, an deren Erhaltung gem. § 20 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Ein derartiger Fund ist unverzüglich dem Kurpfälzischen Museum Heidelberg (06221-58 34180) anzuzeigen und bis zu vier Werktagen in unverändertem Zustand zu belassen. Beim Auftreten von Funden muss die Möglichkeit zu archäologischen Ausgrabung und Dokumentation der Befunde eingeräumt werden. Die Kosten archäologischer Ausgrabungen gehen zu Lasten des Bauherren.

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 09.02.2022 folgende Ergänzung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 14.10.2022 beschlossen:

25% der Fassadenfläche sollen dauerhaft begrünt und erhalten werden. Die Pflanzung soll bodengebunden erfolgen. Ist dies nicht möglich, kann Substratkultur verwendet werden.

Präambel

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 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. Nr. 1, S. 1) und in Kraft getreten am 08.01.2022 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 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 30.09.2022, und diese örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insgesamt 14 Plänen.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Weststadt Südlich der Brücke Hebelstraße		Nr. B-Plan: 61.32.04.36.00
Entwurf	Plan vom 14.10.2022	
Erster Bürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt