

Im Klingebühl

GE3
a
LEK in dB(A)/m²
tags xx,x
nachts xx,x

GI4
a
LEK in dB(A)/m²
tags xx,x
nachts xx,x

GE2
a
LEK in dB(A)/m²
tags xx,x
nachts xx,x

GE2
a
LEK in dB(A)/m²
tags xx,x
nachts xx,x

WSG
Zone III B

GI4
a
LEK in dB(A)/m²
tags xx,x
nachts xx,x

GEe1
a
LEK in dB(A)/m²
tags xx,x
nachts xx,x

Friedrich-Schöler Straße

Kurfürsting

Eppeheimer Straße

NORD

M. 1:1000

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BaUGB)

Dachflächen von Büro- und Verwaltungsgebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, sind vollständig – mit Ausnahme von Technikaufbauten und Dachüberständen – extensiv entsprechend dem „Händlungsrichtlinien zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ zur Begrünung, Gleichzeitigkeit sind mindestens 40% bis maximal 50 % der Dachflächen durch ausgereifte Tagelilien oder einer untergeordneten Bepflanzung zur Wärmerzeugung aus Solarenergie zu nutzen.

Flächige Dachbedeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

PKW-Stellplätze sind in verankerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit dem nicht Belange des Bodenschutzes entgegen stehen.

Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich nach oben abgeschirmte warm-weiße LED-Leuchten zulässig.

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

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind innerhalb der in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgelegten erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile zu gewährleisten.

- Unterrichtsräume,
- Büroräumen
- und jeweils ähnliche schutzbedürftigen Räumen,

jeweils mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Lärmpegeltabelle in der Tabelle in Festsetzung 8.3 zugewiesenen Schutzmaßnahmen nach DIN 4109-1:2018-01 auszubilden.

(Abbildung wird nach Vorlage des Schallschuttschens ergänzt)

Den in der Abbildung in Festsetzung 8.1 enthaltenen Lärmpegelbereiche bei jeweils 100 Personen pro Raum sind die folgenden erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile zugeordnet:

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1:2018-01	Maßgebende Außenlärmpiegel (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BaUGB)	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R_{w,ext}$ in dB) nach DIN 4109-1:2018-01
	Außenlärmpiegel von Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[1]	[dB]	[dB]
LPB I	bis 55	30
LPB II	56 bis 60	30
LPB III	61 bis 65	35
LPB IV	66 bis 70	40
LPB V	71 bis 75	45
LPB VI	76 bis 80	50

• An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Tätigkeiten nur einer untergeordneten Beilug zum Innenraumgeisl ist, werden keine Anforderungen gestellt.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des baurechtlich gerechtfertigten Antragsverfahrens nach DIN 4109-2:2018-02, Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen; Januar 2018) nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmeweise abgewichen werden, wenn im Bebauungsplan mit „L3M 1“ bezeichnete Fläche bzw. innerhalb der in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgelegten erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile zu gewährleisten.

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

Für Stellplatzflächen mit mehr als 5 zusammenhängenden Stellplätzen ist je 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger, gehäufschattiger Laubbau in der Qualität Hochstamm, aus dauerhaftem Stand, 3 x verpfählt, mit Grabtischlerung 20 x 25 cm Stammumfang, zu pflanzen, ausaußen zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Baumstandort ist ein mindestens 15 m großer wurzelstärkbarer Raum herzustellen.

Mindestens 5 % der Flächen der privaten Baugrunderstücke sind mit natürlichem Oberboden anzulegen und mit standortgerechten und heimischen Geleiden zu bepflanzen oder als Rasen- bzw. Wiesenflächen anzulegen.

Auf den privaten Baugrunderstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbau entsprechend den in Festsetzung 7.1 definierten Anforderungen zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bäume, die aufgrund der Festsetzungen 7.1 gepflanzt werden, können auf diese Verpflichtung angerechnet werden.

Sonstige Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg fallen, beseitigt werden müssen, ist in unmittelbarem Umfeld des zu rodenden Baumes eine Ersatzpflanzung entsprechend den Anforderungen von Festsetzung 7.1 vorzunehmen.

Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Flächen an Werbeanlagen und an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 1-3 LBO Baden-Württemberg)

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg)

Bei Flachdachgebäuden ist eine Überschreitung der tatsächlichen Attikahöhen durch Anlagen für die solare Energieerzeugung um maximal 1 m sowie durch untergeordnete Aufbauten zur Belüftung, daselbst zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bäume, die aufgrund der Festsetzungen 7.1 gepflanzt werden, können auf diese Verpflichtung angerechnet werden.

Zu den zu öffentlichen Flächen orientierten Trauf- und Attikakanten ist mit Dachaufbauten, Aufbauten, die der Belüftung dienen und mit Anlagen für die solare Energieerzeugung ein Mindestabstand entsprechend ihrer Höhe über der Trauf- bzw. Attikakante, mindestens jedoch von 1 m, einzuhalten.

Maschinentechnische Anlagen sind einzuhängen.

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

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind unzulässig:

- Werbeanlagen, die über die zulässige Höhe hinausragen und großen Farben
- Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. Attika eines Gebäudes
- Booster.

Die maximal zulässige Höhe von freistehenden Werbeanlagen (Pylone, Werbetafel), die auf dem natürlichen Gelände errichtet werden, ist auf 3 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Bezugspunkt ist die oberste, der äußere Bereich der Werbetafel. Die Zulassung von Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung nicht sich somit nach § 34 BaUGB.

Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)

Zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Lagenplätze unzulässig.

HINWEISE

Einfache Bebauungspläne

Im Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Kuppelplatz“ handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BaUGB. Die Zulassung von Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung nicht sich somit nach § 34 BaUGB.

Bauverbotszone / Baubeschränkungszone

Gemäß § 3 Bundesstaatsangelegenheiten Gesetz außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrts Hochbuden jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Metern zu Bundesstraßen nicht errichtet werden.

Bis zu einer Entfernung von bis zu 100 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, sind die Errichtung von Werbeanlagen, die über die zulässige Höhe hinausragen, die Genehmigung der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet III B des Wasserschutzgebiets zugunsten des Trinkwasserversorgens MVV Energie AG zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Mannheim-Rheinau“. Aus der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet vom 1. Januar 2014 ergeben sich insbesondere ergänzende Anforderungen an die Errichtung von Werbeanlagen, die über die zulässige Höhe hinausragen, die Genehmigung der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Denkmalschutz

Das denkmalgeschützte Archologie (Amt 42) bei der Stadtverwaltung Heidelberg ist, ab dem Beginn des Erdaustrahs mindestens 10 Werktage vorher zu informieren.

Hinführende Auslegung

Gemeinderat hat am „... 201...“ dem Entwurf der Bebauungspläne und der örtlichen Bauvorschriften – in sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom „... 201...“, zugestimmt, in der hinführende Auslegung der Planunterlagen beizubehalten.

Referat

Verfahren- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsorgans

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 und § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BaUGB wurde innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften – in gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.

Bedingungsplan

Artenschutzbetrieb

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb, der der Störfallverordnung (Zwölfe Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) unterliegt.

Teile des Planungsgebietes liegen innerhalb des vom Regierungspräsidium Karlsruhe als für die Störfall-Verordnung und Störfallbetriebe zuständige Fachbehörde festgelegten "Konsultationsabstands". Bei allen baurechtlichen Verfahren innerhalb des in der Planzeichnung zum Bebauungsplan eingetragenen "Konsultationsabstands" ist das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, zu beteiligen.

Artenschutz

Bei der Realisierung baulicher Anlagen oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (§ Zl. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten – und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen geschützter Tierarten kontrolliert werden. Konkrete Ausführungsrichtlinien sollten festgelegt werden. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer "ökologischen Baubegleitung" betreut werden.

Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung (z. B. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen) beim Umweltamt der Stadt Heidelberg einzuholen. Diese steht auch für Fragen zur Verfügung.

Glasflächen von Gebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, sind zur Vermeidung von Vogelecht als Vogelschutzglas auszubilden. Als Schutzmaßnahme ist Glas mit einem Außenreflektionsgrad von mindestens 12 % zu verwenden. Für einen wirkungsvollen Vogelschutz wird empfohlen, weitere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz umzusetzen.

Für die Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten z.B. durch Baumfällungen und Abriss von Gebäuden müssen im Vorgriff von Baumaßnahmen neue Ersatzlebensräume im Geltungsbereich der Bebauungspläne geschaffen werden. Bei Neu- oder Umbauten sollte in die Mauern und Fassaden von Neubauten und Bestandsgebäuden der Einbau von Niststeinen und Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorgesehen werden.

Masterplan 100% Klimaschutz

Für bauliche Projekte wird empfohlen, nachhaltige Energiestandards wie z.B. Passivhausstandard umzusetzen und insbesondere den Einsatz Erneuerbarer Energien zu berücksichtigen. Im Sinne der Ziele des Heidelberger Masterplans 100% Klimaschutz sind somit neben den gesetzlichen Anforderungen der Energiesparverordnung weitere Energieeffizienzmaßnahmen zu prüfen.

Baugrund

Der oberflächennahe Baugrund im Planbereich wird durch junge Neckar-Talfüllung, die örtlich von anthropogenen Aufschüttungen unbekannter Mächtigkeit überdeckt ist, gebildet. 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.

Einschnahmefähigkeit in zitierte Richtlinien

DIN 4109-1:2016-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN EN ISO 140-1:2016-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerischer Nachweis“ sowie die DIN 45691:2012-12 „Geräuschkontingentierung“ können beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Heidelberg eingesehen werden.

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

Pfaffengrund 61.32.08.19.00
Industrie- und Gewerbegebiet Kurfalzring

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung Plan vom 07.03.2019

Erster Bürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt
----------------------	-------------------	------------------

Präambel

Aufgrund des § Absatz 3 und des § 10 Baugesetzgebung (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 74 Landesbaugesetz für Baden-Württemberg (LBö) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613), und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubeschreibung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. Gbl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.05.2018 (GBl. S. 221), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textuellen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.