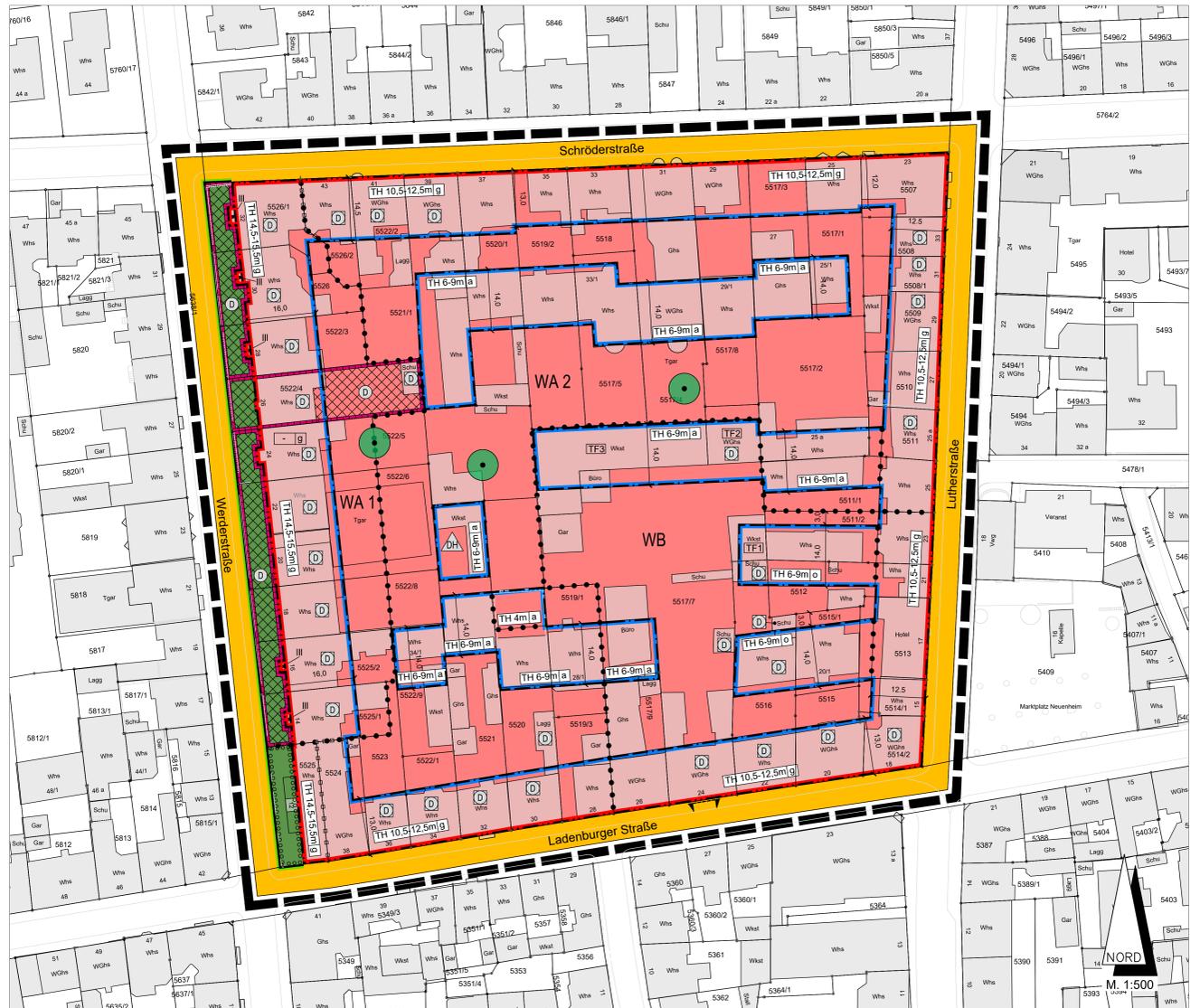


Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Neuenheim Mitte - Teilbereich 1



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes 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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020

Planungsrechtlicher Plan (PlanStG) in der Fassung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)

Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3760)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt 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 vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.12.2006 (GBl. S. 16), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 31.08.2013 (GBl. 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)

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - WB** Besonderes Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - TH 6-9m** zulässige Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß über Oberkante Gehweg (§ 16 BauNVO)

- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Ein- und Ausfahrtbereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Private Grünfläche

- 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)**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - zu erhaltender Baum
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Traufhöhen
- Nachrichtliche Übernahmen**
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. DSchG)
 - Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 212 DSchG)
 - Kulturdenkmal - Freifläche
 - siehe textliche Festsetzungen

- Textliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB))**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) (§ 4 Bauordnungsverordnung (BauNVO))**
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke
 - Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind nur im EG allgemein zulässig.
 - Ausnahmsweise können nach § 4 Absatz 3 BauNVO im Blocklinienbereich zugelassen werden:
 - Gebäude mit Anlagen für sportliche Zwecke
 - Folgende Nutzungen, die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären werden ausgeschlossen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen der Verwaltung,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
 - Folgende Nutzungen, die nach § 13a BauNVO zulässig wären, werden zum Schutz und zur Stärkung der vorhandenen Wohnnutzung ausgeschlossen:
 - Ferienwohnungen.
 - 1.2.1.1 WA 1 – östliche Werderstraße (in Ergänzung zu 1.2)**
 - Folgende Nutzungen, die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären werden ausgeschlossen:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 - 1.2.1.2 WA 2 – Schröderstraße, Lutherstraße, Ladenburger Straße**
 - Zulässig ist:
 - die gesamte Nutzung des Erdgeschosses für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
 - Ausnahmsweise zulässig sind:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 - Besonderes Wohngebiet - Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (WB) (§ 4a BauNVO)**
 - Zulässig sind
 - Wohngebäude
 - Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Folgende Nutzungen, die nach § 4a Absatz 2 und 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
 - Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 - Tankstellen
 - Folgende Nutzungen, die zulässig wären, werden zum Schutz und zur Stärkung der vorhandenen Wohnnutzung für das WB ausgeschlossen:
 - Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO
 - borderartige Betriebe oder Bordelle als sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 4a Absatz 2 Nummer 3
 - Gemäß § 4a Absatz 4 Nummer 1 BauNVO ist oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnnutzung zulässig.
 - Textliche Festsetzungen TF 1 – TF 3 (§ 1 Absatz 10 BauNVO)**
 - Auf dem Flurstück 55177 befinden sich sonstige Gewerbebetriebe wie eine Schneirei, eine Kfz-Werkstatt und eine Schlosserei. Gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO ist eine Erweiterung und / oder Erneuerung dieser Betriebe und ihrer baulichen Anlagen allgemein zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 BauGB)**
 - 1.5.1 Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Absatz 1 Nummer 1, § 18 BauNVO)**
 - Die zulässige Traufhöhe im Quartiersinneren ist auf mindestens 6 und maximal 9 Meter über OK (Oberkante) der Gehwege der angrenzenden Straßen festgesetzt.
 - Für die straßenbegleitende Blockrandbebauung in der Ladenburger-, Schröder- und Lutherstraße sind für die zulässigen Traufhöhen mindestens 10 Meter und maximal 13 Meter über OK der Gehwege der angrenzenden Straßen festgesetzt.
 - Für die straßenbegleitende Blockrandbebauung Werderstraße Nummer 12-32 betragen die zulässigen Traufhöhen mindestens 14 Meter und maximal 16 Meter über OK der Gehwege der angrenzenden Straßen.
 - 1.6 Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
 - Die Bauweise ist per Planschrieb festgesetzt.
 - 1.6.1 Offene Bauweise (§ 22 Absatz 2 BauNVO)**
 - Im Blocklinienbereich des Besonderen Wohnens (WB) sind in der offenen Bauweise Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig.
 - 1.6.2 Geschlossene Bauweise (§ 22 Absatz 3 BauNVO)**
 - Im WA 1 und WA 2 ist für die Blockrandbebauung geschlossene Bauweise festgesetzt.
 - Im WB ist für die Blockrandbebauung geschlossene Bauweise festgesetzt.
 - 1.6.3 Abweichende Bauweise (§ 22 Absatz 4 BauNVO):**
 - Die abweichende Bauweise gilt für Baufelder in WA 2 und für die Baufelder, die sowohl im WA 2 als auch im WB liegen. Die abweichende Bauweise ist entsprechend der geschlossenen Bauweise, jedoch ohne die beidseitige Grenzansupficht bei den Kopfgebäuden der Häuserzeile auszuführen.
 - 1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 - Die überbaubaren Flächen sind in der Planschreibung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
 - Die Baulinie darf mit untergeordneten Bauten (Ecker, Balken, Vorbau) ab einer lichten Höhe von 3,50 Metern über Gehwegkante in einer Breite von maximal 5 Metern, jedoch weniger als ein Drittel der Straßenfassade je Gebäude und einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern überschritten werden.
 - Im Plangebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen zu den Hofseiten durch Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,00 m zugelassen werden.
 - Tiefgaragen von Neubauten dürfen auch außerhalb der Baufelder errichtet werden, jedoch nicht in den Flächen, die als Gesamtanlage dem Denkmalschutz unterliegen.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 15% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen.
 - Je 200 Quadratmeter nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist jeweils großkröniger, standortgerechter und möglichst gebietsheimischer Baum anzupflanzen.
 - Stein- und Schottergärten sind zulässig.
- Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**
 - Nebenanlagen (Gerätschaftswagen, Gartenhäuser, Unterstände für Müll und Fahrzeuge) sind auf den Freiflächen, die nicht im Vorgartenbereich liegen, auch außerhalb der Baufelder zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche von 20 Quadratmetern und eine maximale Höhe (inklusive Dachaufbauten) von 2,5 Metern sind einzuhalten. Die Nebenanlage muss sich der Hauptanlage deutlich unterordnen. Bei mehreren Nebenanlagen darf max. 5% der Grundstücksfläche überbaut werden.
 - PKW Stellplätze sind in der Vorgartenzone allgemein nicht zulässig.
 - Es ist lediglich eine Grundstücksfläche pro Grundstück in einer maximalen Breite von 3,5 Metern zulässig. Zuwegungen und Verriegelungen sind insgesamt auf maximal ein Drittel der Freifläche zu beschränken. Garagen- und Tiefgaragenzufahrten sind durch ein Tor zum Straßenraum zu schließen.
- Private Grünfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 sowie 25a und b BauGB)**
 - Die privaten Vorgärten in der Werderstraße sind gärtnerisch gemäß dem Duktus der gründerzeitlichen Vorgärten mit einem straßenraumwirksamen Grünvolumen zu erhalten, zu gestalten und zu pflegen. Mindestens 30 % der Fläche sind mit Sträuchern, Hecken und Bäumen anzulegen.
 - Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB) sowie zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Absatz 1 Nr. 14 und 20 BauGB)**
 - Flachdächer im Blocklinienbereich des Geltungsbereichs, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, sind vollständig - mit Ausnahme von Technikaufbauten und Dachüberständen - extensiv zu begrünen.
 - Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 1 Meter durchwurzelbarem Bodenaufbau zu überdecken und intensiv zu begrünen.
 - Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchten mit einer nach unten gerichteten Lichtabstrahlung zu verwenden. Der Lichtpunkt ist so niedrig wie möglich zu halten. Eine bedarfsorientierte Beleuchtung, d.h. in späten Nachtstunden deutlich reduzierte Beleuchtung ist anzustreben.
 - 10% der Außenwandflächen von Neubauten sind mit selbstklimmenden, rankenden, schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je 2 lfd. Meter Wandlänge ist eine Kletterpflanze zu setzen.
 - Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten ist.
- Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Im Bereich des WA 1 ist für die Vorgärten eine private Grünfläche mit einer Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
 - Auf dem Flurstück 5525 (Werderstraße 12) ist eine private Grünfläche mit einem Pflanzgebot festgesetzt.
 - Vegetationsbestände sind dauerhaft zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu bewahren.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Absatz 4 BauGB, § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO))**
 - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO)**
 - Dächer / Dachform / Dacheinschnitte / Dachaufbauten**
 - Dachform und Dachaufbauten der straßenbegleitenden Blockrandbebauung sind den historischen Vorbildern in der Umgebung anzupassen. Der Neigungswinkel des Hauptdaches oberhalb der Traufe muss mindestens 35° betragen.
 - Flachdächer sind nur im Blocklinienbereich zulässig.
 - Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.
 - Bei der Blockrandbebauung sind Dacheindeckungen in örtlichen Materialien (Tonziegel, Schiefer oder ähnliches) und Farben (rot, braun, schwarz) auszuführen.
 - Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster dürfen in Summe maximal die Hälfte der Gebäudehöhe in Anspruch nehmen.
 - Die Anordnung der Dachaufbauten und Dachflächenfenster soll mit der Fassadengliederung korrespondieren.
 - Dacheinschnitte zum öffentlichen Raum sind unzulässig.
 - Bei der Anordnung von zwei Gaubendreihen müssen die Gauben der oberen Reihe mittig über denen der unteren Reihe liegen, und kleiner als diese sein.
 - Gauben und Dachflächenfenster müssen vom First einen Mindestabstand von 0,5 Meter, von der Traufe von 0,8 Meter (gemessen bis zur Traufe ohne Regenrinne) und vom Ortsgang von 1,25 Meter einhalten. Der Mindestabstand zwischen einzelnen Gauben beziehungsweise Dachflächenfenstern beträgt 1,0 Meter.
 - Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie sind zulässig, wenn sich die Elemente in die Dachebene integrieren und keine Aufbauten darstellen. Die Tragkonstruktion der Elemente für Solarthermie und Photovoltaik ist farblich mit dem Hauptdach abzustimmen – eine Bemusterung ist durchzuführen.
 - Technische Dachaufbauten sind einzuhalten. Die Gestaltung ist an das Dach anzupassen.
 - Fluchtbauwerke wie Fluchtstiegen sind nur auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude zulässig und sind farblich an die Materialfarbe der Dacheindeckung anzupassen.
 - Die Traufkante eines Gebäudes muss durchgehen, sie darf nur durch Schaugiebel unterbrochen werden.
 - Fassadengestaltung**
 - Fassaden sind unter Berücksichtigung der vorgegebenen Maßstäblichkeit der denkmalgeschützten oder ortsbildtypischen Nachbargebäude zu gestalten.
 - Für Fassadeneinfügungen (Fenster, Loggien etc.) sind nur stehende Formate zulässig.
 - Bodenfeste Fenster sind im Straßenumfeld nur im Bereich von Austritten und Balkonen zulässig.
 - Ausnahmsweise sind im Straßenumfeld bei Laden- oder Gastronomieeinrichtungen im Erdgeschoss oberhalb eines Sockels großflächige Verglasungen zulässig.
 - Fenster in Erdgeschossen dürfen zum Sichtschutz maximal zur Hälfte mit farbloser, matter Folie, nicht aber mit farbiger Folie beklebt werden.
 - Glasflächen von Neubauten sind mit Vogelschutzglas, für Vögel als Hindernis sichtbar oder vergleichen Materialien, die Vogelschlag vermeiden, auszuführen.
 - Zur Farbgestaltung der Fassaden sind nur abgetonte Farben und erdige Töne zulässig. Sockel sind durch Farb- oder Materialwahl abzusetzen.
 - Grelle Farben und reflektierende Materialien an Fassaden beeinträchtigen das Ortsbild, sodass diese ausgeschlossen werden.
 - Die historische für den Bereich typische Fassadengliederung mittels Gesimsen und die Proportion von offenem zu geschlossenen Fassadenelementen soll erhalten bleiben.

- Werbeanlagen (§ 74 Absatz 1 Nr. 2 LBO)**
 - Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Sie sind an der Stelle der Leistung zulässig. Pro Behälter nur eine Werbeanlage zulässig. Die Größe muss sich an den vorhandenen Werbeanlagen orientieren.
 - Unzulässig sind bewegte Werbung, Werbung mit wechselnden oder grellem Licht, vertikale Schriftzüge auf der Fassade, Werbung an Einfriedungen und Werbung mit grellen Signalfarben.
 - Werbeanlagen rechteckig zur Fassade sind in Form von festsetzenden Stechschildern mit integrierten Logos und Schriftzügen sowie eigenständigen Schriftzügen (Buchstaben) im Erdgeschossbereich sowie innerhalb der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig.
 - Werbeanlagen sind unzulässig.
 - Schaufensterbeklebung oder -bemalungen sind nur bis zu einem Maß von max. 20% der Fensterfläche zulässig.
- Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO)**
 - In der Vorgartenzone der Werderstraße sind die vorhandenen Einfriedungen, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind, zu erhalten oder mit ortsbildtypischen Materialien und Farben zu ersetzen, ergänzen oder auszubessern entsprechend der denkmalgeschützten Umgebung.
 - Zulässige Materialien sind:
 - Naturstein- oder verputzter Sockel in einer maximalen Höhe von 60 cm,
 - Naturstein- oder verputzte Pfosten in einer maximalen Höhe von 2,20 m,
 - schmiedeeiserner filigrane Zäune in einer Gesamthöhe ab Gehwegoberkante von 1,20 Metern bis maximal 1,80 Metern.
 - Bei den Grundstückseinfriedungen soll die vorhandene Einfriedung durch ein in Form, Farbwahl und Materialität der Einfriedung entsprechendes Tor geschlossen werden.
- Nachrichtliche Übernahmen**

Archäologisches Kulturdenkmal

Im Plangebiet sind 3 Kulturdenkmale betroffen:

 - Reste eines ehemaligen historischen Ortskerns aus Mittelalter und der frühen Neuzeit (B. 15. Jh. n. Chr.)
 - Reste eines Klosterhofes aus dem Mittelalter (1453-1689 n. Chr.)
 - Reste einer römischen Siedlung,
 - Reste von Siedlungen aus der Jungsteinzeit, Bronzezeit, Urnenfelderzeit, Eisenzeit und Merowingerzeit.

Bodeneingriffe im Bereich von Kulturdenkmälern sind ohne denkmalrechtliche Genehmigung nicht zulässig.
- Hinweise**
 - Altlasten**

Bei den Bestandsgebäuden sind keine weiteren Maßnahmen hinsichtlich der Altlastenthematik erforderlich. Bei einer Neubeaugung ist das Grundstück erneut zu untersuchen, gegebenenfalls sind Auflagen in der Baugenehmigung aufzunehmen.
 - Energie und Klimaschutz**

Mit Gemeinderatsbeschluss des Masterplans 100% Klimaschutz und der Ausweisung des Klimanotstandes verfolgt die Stadt Heidelberg das Ziel einer kohlenstoff-neutralen Stadtentwicklung mit Zeithorizont 2050. Entsprechend der vom Gemeinderat am 20. Mai 2010 beschlossenen Energiekonzeption sollen bei Neubauten die Möglichkeiten einer effizienten Bauweise und energiesparender Techniken und umweltfreundlicher Energieträger genutzt werden. Entsprechend dem Stand der Technik wird für Neubauten die Realisierung im Passivhausstandard angestrebt. Im größtmöglichen Umfang sollen erneuerbare Energieträger genutzt werden. Ausnahmen vom Passivhausstandard sind dort möglich, wo dieser technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn die Verbrauchsschwerpunkte nicht bei der Wärme, sondern bei Strom oder Kühlung liegen. In diesen Fällen soll durch nutzungsspezifische Energieeffizienzkonzepte eine vergleichbare Umweltbilanz erzielt werden. Energiekonzepte bei nicht Realisierung des Passivhausstandards sind mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.

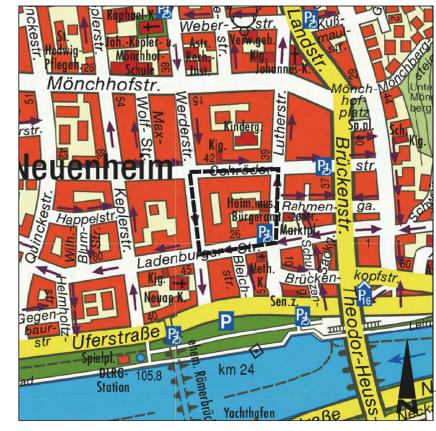
Ziel führend sind für das Gebiet Dämmmaßnahmen am Gebäudebestand sowie der Einsatz erneuerbarer Energien. Es wird empfohlen bei Sanierungen im Gebäudebestand das jeweilige Gebäudeenergiekonzept mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen. Im Sinne des „Masterplans 100% Klimaschutz“ sind Effizienzmaßnahmen bei Sanierungen einzelner Bauteile oder eines Gesamtgebäudes umzusetzen. Bei der Bestandssanierung kann in vielen Bereichen aus gestalterischen Gründen oder wegen Belangen des Denkmalschutzes nicht immer eine Außenanstrichmalmnung vorgenommen werden, daher wird auf die Möglichkeiten einer Innenwanddämmung besonders hingewiesen. Es empfiehlt sich bei Dachsanierungen den von der Stadt Heidelberg geforderten Standard zu erreichen. Auch bietet der Einbau von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung ein hohes Energiepotenzial. Die Stadt bietet beim Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie umfangreiche Beratungsangebote.
 - Artenschutz**

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

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet drei geologische quartäre Lockergesteine (Älterer Auenlehm, Auenlehm) mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auflagerungen vorangeplanter Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen und von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenntnissen, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrunderkundung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



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

Präambel

Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt 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 vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den neherstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

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

Neuenheim 61.32.11.35.01
Mitte - Teilbereich 1
Ladenburger Straße / Werderstraße / Schröderstraße / Lutherstraße
Entwurf Plan vom 05. Oktober 2020

Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Anzeige / Genehmigung	Inkrafttreten	Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs
Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -beziehungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand vom ...202...).	Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.05.2016 im "stadtblatt" (Heidelberg) Amtsangelegenheiten gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	Nach Bekanntmachung am 23.10.2019 im "stadtblatt" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Neuenheim-Mitte - Teilbereich 1: Ladenburger Straße - Werderstraße - Schröderstraße - Lutherstraße in der Zeit vom 26.10.2019 bis 29.11.2019 durchgeführt. Die Erörterungsveranstaltung fand am 04.11.2019 statt.	Der Entwurf des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschrift / -en, die Begründung mit schriftl. / -en sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom ...202..., zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschrift / -en, die Begründung mit schriftl. / -en als Satzung sowie die Begründung gemäß § 10 BauGB, 74 LBO i. V. m. § 4 GemO beschlossen.	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en eingesehen werden können, wurden am ...202... im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en 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 Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift / -en gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt

