

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Heidelberg

"Bahnstadt - Nördlich Eppelheimer Straße"



GESETZLICHE GRUNDLAGEN
 mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans 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), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
Bauabstandsverordnung (BauAVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).
Planziechenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (GBl. S. 1802) geändert worden ist.
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).
Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittel-beseitigungsdienstes (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 6 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42).
Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 395), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 22).

- A. Planziechenerklärung**
- Verkehrsfäche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Straßenverkehrsfächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung z.B. - Geh- und Radweg -
 Rad- und Gehweg
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 Anpflanzen: Bäume
 Bestand: Bäume
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 Bezeichnung von Teilflächen
 - Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)**
 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
 - Hinweise, nachrichtliche Übernahmen**
 Gebäude Bestand
 Straßenraumauftellung (unverbindlich)
 Flurstücksgrenze
 Flurstücksnr.
 Bemaßung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 + 20 BauGB)**
 Auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu mindestens 50 % auf den Grundstücken zurückzuführen.
- Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 2.1 Innerhalb der in der Planzeichnung mit bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die durchgeführten Maßnahmen zur Bodenentwicklung dauerhaft als Ersatzverpflichtung zu erhalten.
 2.2 Die in der Planzeichnung mit bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Habitat für Mauerbröckchen und die Grüne Streifenzone zu entwickeln. Hierzu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Rodung der Gestrüppe außerhalb der Vegetationszeit
 - Abräumen mit Nährstoffarm angereicherten Oberboden
 - Anlegen von Senkgräben zur Einlagerung für Eidechsen
 - Bau von Trockenmauer-Abschnitten
 - Herstellen von Steinriegeln als Winterquartiere für Eidechsen
 - Dauerhaftes Freihalten der Sandrinnen, Trockenmauern und Steinriegeln
 - Belassen / Anpflanzen einzelner Baum- und Strauchgruppen
 - Schaffung von trockenem und wechsellöchigem Magerrasen
 Die durchzuführenden Maßnahmen zur Biotopentwicklung sind dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.
- Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind in der Qualität Hochstamm, aus etwa weitem Sämling, 3 m weifstärkt, mit Drahtbällierung, 18 - 20 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m² großer durchwurzelbarer Raum herzustellen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis maximal 8 m zulässig.
 3.2 Bei der Auswahl der Baumarten müssen standortgerechte, nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden. Dabei stehen u.a. folgende Baumarten zur Wahl:
 - Öffentliche Verkehrsflächen: Rotbuche (Fagus sylvatica), Zürgelbaum (Celtis australis), Baumweissel (Corylus colurna), Stadt-Ulm (Ulmus Hrb. 'Lobeli'), Amberbaum (Liquidambar styraciflua), Zierahorn (Aesculus hippocastanum), Linde (Tilia cordata), Platane (Platanus acerifolia), Silber-Linde (Tilia tomentosa, Brabant), Kaiserlinde (Tilia europaea, Pallida).
 - Private Grundstücksflächen: Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia), Purpur-Erle (Alnus spathulata), Kocub-Magnolie (Magnolia kobus), Mauerlinde (Prunus yedoensis), Gleditsie (Gleditsia triacanthos), Schnurbaum (Sophora japonica), Zieresche (Quercus cerna).

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. 3 LBO Baden-Württemberg)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg)**
 1.1 Die Dachflächen sind gemäß Handlungsleitfaden „Heidelberger Dachgarten“ zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ zu mindestens 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
 1.2 Soweit die Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen zur Ausführung kommt, sind die Photovoltaikanlagen an freistehenden Fassaden mit mehr als 3 m Breite und - soweit sie nicht grenznah sind - dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Je angefangene 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen.
 1.3 Nicht durch Wandöffnungen gegliederte Fassaden sind mit mehr als 3 m Breite sind - soweit sie nicht grenznah sind - dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Je angefangene 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen.
- Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg)**
 2.1 Unzulässig sind:
 - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben
 - Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. Attika eines Gebäudes.
 Die maximal zulässige Höhe von freistehenden Werbeanlagen (z.B. Pyrene, Werbetafeln), die auf dem natürlichen Gelände errichtet werden, ist auf 3 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Bezugspunkt ist die nächstgelegene Oberkante einer angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Eppelheimer Straße, Planstraße), gemessen an der Grundstücksgrenze.

C. Hinweise

Einfacher Bebauungsplan
 Beim Bebauungsplan „Nördlich der Eppelheimer Straße“ handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 20 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hinsichtlich der Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbauten Grundstücksfläche nach § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
 Die Flächen des Bebauungsplans „Nördlich der Eppelheimer Straße“ befinden sich im Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Bahnhofsquartier Heidelberg“. Bis zur endgültigen Aufhebung der Entwicklungsmaßnahme bedürfen Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergänzend einer entwicklungsrechtlichen Genehmigung nach § 169 BauGB.

Baumenschutz
 Bäume und Leitungsarbeiten sind frühzeitig mit dem Ziel des Baumerhalts abzustimmen, die Baumstandorte sind in sämtlichen Planungsstadien, inkl. Infrastruktur Vorplanungen, planlich darzustellen. Die Baumerhaltung muss durch professionelle Einhausung der betroffenen Bäume während der Bauphase gewährleistet werden.

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 Kanalisationen oder die Versickerung von Niederschlagswasser ergeben.

Denkmalschutz
 Die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Heidelberg ist über den Beginn des Erdbausches mindestens 10 Werktage vorher zu unterrichten. Alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen dürfen nur unter Kontrolle und nach Anweisung einer Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden. Auf die Rechtmäßigkeit einer Zwischenhandlung 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 heimatschutzrechtlichen 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. Zwischenhandlungen stellen gem. § 27, Abs. 1 und 2 einen Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz dar, der mit einer Geldbuße bis zu 250.000,- € in besonders schweren Fällen bis 500.000,- € geahndet werden kann. Beim Auftreten von Funden muss die Möglichkeit zu archäologischen Ausgrabung und Dokumentation der Befunde eingeräumt werden. Die Kosten archäologischer Ausgrabungen gehen zu Lasten des Bauherrn.

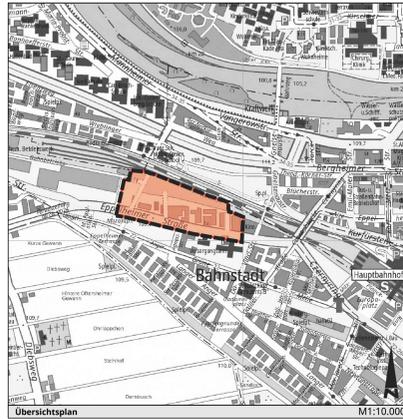
Artenschutz
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Vorkommen streng geschützter Arten sowie implanztenspezifischer Vogelarten festzustellen. Es ist davon auszugehen, dass das Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände folgende Maßnahmen erforderlich werden:

- Die Fällung der Gehölze und der Abriss der Gebäude dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.
- Eine Rodung von Wurzelstöcken und der Einsatz von schwerem Gerät in Mauer- und Zaunbereichsbereichen darf erst erfolgen, wenn die Mauer- und Zaunstrukturen aus dem Gebiet abgegangen wurden.
- Die Nutzung von Nistplätzen für den Hausrotschwanz und den Hauspieperling sowie von Quartieren für die Zwergfledermaus beim Abriss von Bestandsgebäuden muss vor dem Abriss der Gebäude im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden.
- Die Dachtrappe auf dem Dach des Nebengebäudes Eppelheimer Straße 20 muss behütet am Hand im Zeitraum zwischen September und Mitte Oktober entfernt werden.
- Vor Beginn von Baumaßnahmen auf den einzelnen Baugrundstücken müssen die gegebenenfalls vorhandenen Mauer- und Zaunstrukturen sowie Grün-Strandstreifen abgegangen und auf zuvor aufgeweitete Ausgleichsflächen umgesiedelt werden.
- Für Außenbeleuchtungen sind UV-arme, nach unten abstrahlende Leuchten zu verwenden. Die Lichtpunkthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten. Es sind nur vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, bei denen kein Licht in oder oberhalb der Horizontale abgestrahlt wird. Es sind nur Leuchtmittel mit Betriebsabstrahlung bei warmweißem Licht mit Farbtemperaturen von 1800 bis maximal 3000 Kelvin zu verwenden. Eine bedarfsorientierte Beleuchtung, d.h. in späten Nachtstunden deutlich reduzierte Beleuchtung ist anzustreben.

 Die Durchführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen muss durch eine umweltrechtliche Baueingangsbeurteilung bewerkstelligt werden. Die Konzeption dieser Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Umsetzung der Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ver- und Entsorgungsleitungen
 Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorrichtungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Blumen und Sträuchern mit Leitungsstrassen stattfindet. Die Kostentragung für Änderungen / Sicherungen an Versorgungsanlagen und -leitungen, die durch die Bauleistung bedingt sind, wird nach bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen geregelt. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten, und eine Koordination der Arbeiten zu gewährleisten.

Baugrund
 Im Planbereich bildet junge Neckar-Füllung, die örtlich von anthropogenen Aufschüttungen unbekannter Mächtigkeit überdeckt ist, den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein. Dem Grundwasserflurabstand liegen keine konkreten Daten vor. Bei etwaigen technischen Fragen im Zuge der weiteren Planung wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Planungsbüro empfohlen.



B E B A U U N G S P L A N		
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN		
Bahnhofsquartier		
Nördlich Eppelheimer Straße		
Fassung Entwurf		
Plan vom: 20.05.2025		
Erster Bürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt

Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt
-----------------------	-------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------	-------------------------

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom ...202...)	Aufstellungsbeschluss Der Gemeinderat hat am 12.04.2018 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.	Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.04.2018 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsblatt) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Nach Bekanntmachung am 26.06.2022 im "stadtblatt" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 30.06.2022 bis 12.08.2022 durchgeführt.	Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am ...202... dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung vom ...202... zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung jeweils in der Fassung vom ...202... zugestimmt und Gutachten wurden nach der ortsüblichen Bekanntmachung am ...202... im "stadtblatt" in der Zeit vom ...202... bis ...202... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.	Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat am ...202... den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen.	Anzeige / Genehmigung Ausgefertigt: Heidelberg, den ...202...	Inkrafttreten Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweise, wo der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden können, wurden am ...202... im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am ...202... in Kraft getreten.	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs 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 Bauvorschriften gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.	Energie Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereiches der Energiekonzeption Bahnhofsquartier (Beschluss des Gemeinderats vom 03.04.2018), die unter anderem eine Bebauung im Passivhaus-Standard vorsieht, sowie des Geltungsbereiches der Energiekonzeption der Stadt Heidelberg in der Fassung vom 18.12.2006, die insbesondere einen Anschluss- und Benutzungszwang festlegt. Ergänzend dazu sind die Energiekonzeption und die Energiekonzeption der Stadt Heidelberg in der Planungsphase effizient nach dem aktuellen Stand der Technik zu optimieren. Auf den Dachflächen ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen unter Berücksichtigung der Vorgaben des Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg möglich.	Niederschlagswasserbewirtschaftung Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept sieht vor, dass während eines Regenereignisses rechnerisch maximal 50 % des Niederschlags in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden dürfen.
---	--	--	--	---	---	---	---	--	---	---	---

