Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Bergheim Kurfürsten - Anlage Nord, westlicher Teil

Gesetzliche Grundlagen

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Bundesgesetze

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)** vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 I Nr. 235.

Landesgesetze

- **Denkmalschutzgesetz (DSchG)** in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. 1983 S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42).
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 S. 581; ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).
- **Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW)** in der Fassung vom 7. Februar 2023 (GBl. 2023, 26).
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).
- **Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG)** in der Fassung vom 10. Juli 2003 (GBl. 2003 S. 357, 358, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 22)
- **Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst)** vom 21. Dezember 2006 (GABl. S. 16), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 31. August 2013 (GABl. S. 342)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

MU 1-2 — 1.2.4. Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR max= 810 m² — 2.6. Grundfläche als Höchstmaß, gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO -Beispiel-

GR NA= 273 m² — 2.6. Grundfläche Nebenanlagen als Höchstmaß, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO -Beispiel-

GH max= 132,50 m ü.NN — 2.8. Gebäudehöhe, als Höchstmaß -Beispiel-

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

Öffentliche Verwaltungen

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; 'Innere Erschließung'

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Private Grünflächen Zweckbestimmung: 'Gemeinschaftsanlagen'

13. 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)

13.2.1. Anpflanzen: Bäume

13.2.2. Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

67 — Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) nach DIN 4109 für den Tag -Beispiel-

70 — Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) nach DIN 4109 für die Nacht -Beispiel-

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen (GHmax)

Informative Plankennzeichnungen

Darstellung geplante Gebäude der Planungsgemeinschaft; Stand 08/2024

112.05 — Bezugshöhen in m ü.NN -Beispiel-

bestehendes Gebäude der Energiezentrale und Schornstein (Bestandsschutz)

B. Nachrichtliche Übernahmen

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

C. Hinweise

Nutzungsschablone

Gebietsart	Gebäudehöhe
Grundfläche	Bauweise

D. Textliche Festsetzungen

(§9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO)
In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird gem. § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO folgendes festgesetzt:

Hinweis: Zur Unterscheidung von Gebieten werden Plangebietsflächen in der Planzeichnung und im Text als MU1 beziehungsweise MU2 bezeichnet. Wird auf diese Differenzierung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für alle Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs.

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

MU = Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind in den Gebieten MU1 und MU2 (§ 6a Abs. 2 BauNVO) unter Berücksichtigung der nach § 1 Abs. 9 BauNVO beziehungsweise nach § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO getroffenen Einschränkungen:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.

Unzulässig ist in den Gebieten MU1 (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO):
- eine Wohnnutzung innerhalb der Erdgeschosszone von Nutzungseinheiten, bei denen mindestens eine Außenwand zur Straße Kurfürsten-Anlage liegt.

Unzulässig sind in den Gebieten MU1 und MU2 (gem. § 1 Abs. 5 beziehungsweise Abs. 9 BauNVO):
- Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Serviced Apartments, Boardinghouses sowie Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Spielhallen, Wettbüros,
- Gewerbebetriebe, Vergnügungsstätten sowie Schank- und Speisewirtschaften, wenn deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- bordellartige Betriebe sowie
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt gemäß Planeintrag je überbaubarer Grundstücksfläche über die Festsetzung der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche (§ 16 und § 19 BauNVO) sowie der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO) und der Geschosshöhe des Erdgeschosses.

Grundfläche

Gemäß Planeintrag wird eine maximale Grundfläche (GR_{max}) festgesetzt. Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird ebenfalls gemäß Planeintrag die Grundfläche GR_{NA} festgesetzt. Der Wert GR_{max} kann um den Wert GR_{NA} überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch die Festsetzung im jeweiligen Baufenster und bezieht sich auf Oberkante Attika.

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird die Meereshöhe 0,0 m ü NN bestimmt.

Eine Überschreitung der Oberkante baulicher Anlagen ist in folgendem Umfang zulässig:

- Einzelne technische oder für die Wartung erforderliche Elemente bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m, die mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abgerückt stehen.
- Photovoltaikanlagen, Solarmodule und deren Aufbauten bis zu maximal 1,0 m Höhe. Diese Anlagen sind zum öffentlichen Raum hin von der Innenkante der Außenwand um mindestens 1,0 m abzurücken.

Geschosshöhe des Erdgeschosses in den Gebieten MU

Die Geschosshöhe ist senkrecht von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses bis zur Oberkante des Fertigfußbodens des darüber liegenden Geschosses zu messen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf 112,5 m ü NN nicht überschreiten.

In den Gebieten MU1 ist die Oberkante des Fertigfußbodens des darüber liegenden Geschosses als Mindestmaß von 116,50 m ü. NN festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Die in der Planzeichnung abweichende Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt festgelegt: Zulässig sind, im Sinne der offenen Bauweise, Gebäude mit seitlichem Grenzabstand jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt an der westlichsten Grenze des Geltungsbereichs darf ohne seitlichen Grenzabstand hergestellt werden. Sie darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO und Baulinien nach § 23 Abs. 2 BauNVO gelten lediglich für bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche.

Ein Zurückweichen von der nach § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Baulinie kann bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m zugelassen werden, wenn auf der Baulinie liegende Bauteile in der Summe mindestens 40 Prozent der gesamten Fassadenfläche einnehmen. Ein Überschreiten der Baulinie durch Bauteile geringerer Fläche oberhalb des ersten Vollgeschosses kann bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m zugelassen werden.

Ergänzend wird gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Darüber hinaus wird gem § 12 Abs. 6 BauNVO bestimmt, dass im Plangebiet oberirdische Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze unzulässig sind.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

Eine Unterbauung des Plangebiets mit Tiefgaragen ist grundsätzlich zulässig.

Zulässig sind im gesamten Plangebiet unterirdische, oberflächennahe Anlagen zur Energiegewinnung.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Innere Erschließung“ dienen vorrangig der Erschließung der Quartiersnutzungen, der Erschließung für Rettungs- und Anlieferfahrzeuge sowie der Bepflanzung (inklusive bodengebundener Fassadenbegrünung) und Fahrradabstellanlagen.

Innerhalb der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Innere Erschließung“ sind der Erhalt und die Instandhaltung des bestehenden Gebäudes der Energiezentrale und des Schornsteins zulässig.

Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

6. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Festsetzung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung “Gemeinschaftsanlage” erfolgt gemäß Planeintrag.

Die Anlage von Wegeverbindungen für Fußgänger (und Radfahrer), von Lichtschächten, von Zufahrts- und Stellflächen für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge sowie von Spiel- und Aufenthaltsflächen sind zulässig. Die Überdachung von Spiel- und Aufenthaltsflächen mit Konstruktionen zur Verschattung ist zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Maßnahmen zum Anpflanzen sowie zur Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a und b BauGB)

Maßnahme M1 – Begrünung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung “Innere Erschließung”

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung “Innere Erschließung” sind, soweit sie nicht für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, mit standortgerechten, vorzugsweise heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste (siehe Begründung) zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

Die Begrünung der nicht mit Gehölzen bepflanzten und durch sonstige Nutzungen belegten Bereiche hat mit einer Gras- / Kräutersaatgutmischung oder mit einer Staudenmischpflanzung zu erfolgen.

Die Pflegemaßnahmen an den Bäumen / Gehölzen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Die Gehölze sind bei Bedarf fachgerecht und sachgemäß zurückzuschneiden.

Maßnahme M2 - Grünflächen / Entwicklung strukturreicher Grünanlagen

Innerhalb der Grünflächen sind strukturreiche Grünanlagen anzulegen: Hierzu sind auf den Flächen standortgerechte, vorzugsweise heimischen Laubgehölze gemäß Pflanzliste (siehe Begründung) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

Die Begrünung der nicht mit Gehölzen bepflanzten und durch sonstige Nutzungen belegten Bereiche hat mit einer Gras- / Kräutersaatgutmischung oder mit einer Staudenmischpflanzung zu erfolgen.

Die Pflegemaßnahmen an den Bäumen / Gehölzen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Die Gehölze sind bei Bedarf fachgerecht und sachgemäß zurückzuschneiden.

Maßnahme M3 - Begrünung und Entwicklung der nicht überbauten Grundstücksflächen im Sinne des Natur-, Klima- und Artenschutzes

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu belassen, wo ein direkter Bodenanschluss möglich ist, und zu begrünen.
- Die nicht überbauten Bereiche der Tiefgaragen sind mit einer mindestens 60 cm starken Vegetationsschicht zu überdecken. Auf Nachweis statischer Zwänge kann auf eine Vegetationsschicht von mindestens 40 cm reduziert werden.
Ausgenommen hiervon sind Flächen, die für Wegeverbindungen für Fußgänger (und Radfahrer) sowie für Spiel- und Aufenthaltsflächen, für Entwässerungsflächen / -mulden, für die Anlage von Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien sowie für Erschließung, Hausanschlüsse und Eingänge in Anspruch genommen werden.
- An Standorten für Baumpflanzungen ist eine mindestens 1,40 m starke Vegetationsschicht auszubilden. Zulässig sind alternative Pflanzmöglichkeiten, sofern diese eine entsprechende Pflanzqualität gewährleisten.

Maßnahme M4 - Erhalt und Anpflanzung von Bäumen

- Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.
- Die in der Planzeichnung zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind als Laubbaum-Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm in einer ausreichend großen Pflanzgrube (mindestens 8 m² große, offene Baumscheiben, durchwurzelbarer Raum mindestens 12 m³) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Geeignete Arten sind der Pflanzliste (siehe Begründung) zu entnehmen.
- Zusätzlich zu den in der Planzeichnung zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind in den Grünflächen, Urbanen Gebieten sowie den Verkehrsflächen insgesamt mindestens 100 weitere standortgerechte Laubbaum-Hochstämme mit entsprechender Pflanzqualität in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen.

Maßnahme M5 - Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) sind mindestens extensiv zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm anzulegen. In Kombination mit Photovoltaikmodulen muss die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Die Begrünung hat durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzlisten des *“Handlungsleitfaden zu Dachbegrünung und Photovoltaik in Heidelberg” (Stand 06/2024)* zu erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Maßnahme M6 - Fassadenbegrünung

Nicht durch Wandöffnungen gegliederte Fassaden mit mehr als 3 m Breite sind bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen oder bei der nach Umfang wesentlichen Änderung bestehender baulicher Anlagen, soweit sie nicht grenzständig sind, zu begrünen.

Der Bodenanschluss bodengebundener Begrünung ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig.

Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Maßnahme M7 – Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist ausschließlich mit Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und mit Leuchtmitteln mit nicht anlockenden Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin) zulässig. Eine nach oben gerichtete Beleuchtung und eine Abstrahlung oberhalb der Horizontale sind unzulässig.

CEF Maßnahmen (gemäß artenschutzrechtlichem Maßnahmenkonzept (Bioplan 08/2024))

Fledermäuse

An den vorhandenen, nicht von Abriss betroffenen Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs (im Osten des Flurstücks 4279) sind sechs, jeweils mindestens 1 m² große Heraklithplatten beziehungsweise Fledermausbretter an unterschiedlichen Standorten und Hausseiten aufzuhängen (sonnig und verschattet, z.B. versetzt unter der Giebelspitze). Zusätzlich sind insgesamt 3 Winterquartiere für Fledermäuse auszubringen.

Vögel

Vor Beginn der Baufeldräumung sind mindestens

- drei Nistkästen für Haussperlinge sowie
- sechs Nistkästen für Höhlenbrüter und gebäudebewohnende Nischenbrüter

mit Katzen-/Marderschutz an den vorhandenen, nicht von Abriss betroffenen Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs (im Osten des Flurstücks 4279) auszubringen.

8. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Anforderungen an die Außenbauteile von Unterrichtsräumen, von Büroräumen, von Aufenthaltsräumen von Wohnungen, die nicht zum Nachtschlaf genutzt werden, und jeweils ähnlichen schutzbedürftigen Räumen
Zum Schutz vor Außenlärm sind in den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 und in den Flächen für den Gemeinbedarf für die Außenbauteile von

- Unterrichtsräumen,
- Büroräumen,
- Aufenthaltsräumen von Wohnungen, die nicht zum Nachtschlaf genutzt werden,
- Und jeweils ähnlichen schutzbedürftigen Räumen

die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind (nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1 (2018)) anhand des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß Planeintrag in der Planzeichnung zu bestimmen.

Anforderungen an die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden

Zum Schutz vor Außenlärm sind in den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 und in den Flächen für den Gemeinbedarf für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind (nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1 (2018)) anhand des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß Planeintrag in der Planzeichnung zu bestimmen.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 (DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018) nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – niedrigere als die in der Planzeichnung maßgeblichen Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 reduziert werden.

Außenwohnbereiche

An den der Kurfürsten-Anlage zugewandten Fassaden von Wohnungen mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 64 dB(A) sind für Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien) Lärmminderungsmaßnahmen erforderlich (z.B. Verglasungen, erhöhte geschlossene Brüstungen).

Auf Lärmschutzmaßnahmen kann verzichtet werden, soweit die betroffenen Wohnungen über mindestens einen weiteren Außenwohnbereich verfügt, an dem der Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag eingehalten wird.

E. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei sind sie in die Struktur der Fassadengestaltung zu integrieren.

Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht, Werbeanlagen in grellen Farben und Ausführungen sowie Werbeanlagen, die mit amtlichen Verkehrszeichen und Hinweisschildern verwechselt werden können, sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen oberhalb der Attika sind unzulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen und Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme von Erschließungsflächen als Grünflächen gemäß den Festsetzungen herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Dies betrifft auch die durch Tiefgaragen unterbauten Flächen.

Standplätze für Müllbehälter sind baulich in Gebäude zu integrieren.

F. Nachrichtliche Übernahme

Kulturdenkmal (gem. § 2 DSchG)

Bei dem mit „D“ gekennzeichneten Gebäude handelt es sich um ein Kulturdenkmal, das gemäß §2 DSchG unter Denkmalschutz steht. An der Erhaltung dieses Kulturdenkmals besteht ein öffentliches Interesse (§2 DSchG i. V. m. §8 DSchG). Veränderungen des Erscheinungsbilds oder bauliche Eingriffe an dem im Bebauungsplan mit „D“ gekennzeichneten Kulturdenkmal bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

G. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Weitere Hinweise sind der Begründung zu entnehmen.

1. Archäologischer Denkmalschutz

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Belange des Archäologischen Denkmalschutzes berührt. Im überplanten Bereich liegen mehrere bekannte Fundstellen:

• Siedlungen der Vorgeschichte und der Merowingerzeit sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Bergheim

- Römerstraße von Speyer nach Heidelberg-Neuenheim
- Römerstraße von Wiesloch nach Heidelberg-Neuenheim
- Merowingerzeitliches Gräberfeld

In den zur Bebauung vorgesehenen Arealen (hier v.a. Fl.St. 4264/1, 4279) ist mit weiteren Funden und Befunden zu rechnen, an deren Erhaltung nach § 2 Denkmalschutzgesetz ein öffentliches Interesse besteht.

Da nicht ausgeschlossen ist, dass trotz der großflächigen bestehenden Überbauung im Planbereich archäologische Substanz vorhanden ist, ist eine archäologische Baubegleitung im Bereich der Denkmalflächen notwendig. Die Baubegleitung hat in Absprache mit dem Kurpfälzischen Museum Heidelberg, Abteilung für Archäologie und Denkmalschutz zu erfolgen. Alle Erdarbeiten im Bereich der Denkmalflächen sind frühzeitig mit dem Kurpfälzischen Museum Heidelberg abzustimmen.

Das Kurpfälzische Museum Heidelberg als Untere Denkmalschutzbehörde Archäologie ist mindestens 10 Werktage zuvor schriftlich vom Beginn eines Erdaushubs zu unterrichten. Beim Auftreten von Funden oder Befunden muss die Möglichkeit zur archäologischen Ausgrabung und Dokumentation eingeräumt werden. Die Kosten archäologischer Ausgrabungen gehen zu Lasten des Bauherrn.

2. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebiets „WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA“ (Nr. 222031) zugunsten des Trinkwasserversorgers MVV Energie AG zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Mannheim-Rheinau“.

Die entsprechende Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet vom 7. Januar 2014, insbesondere die Verbote in der Schutzzone III B sind zu berücksichtigen.

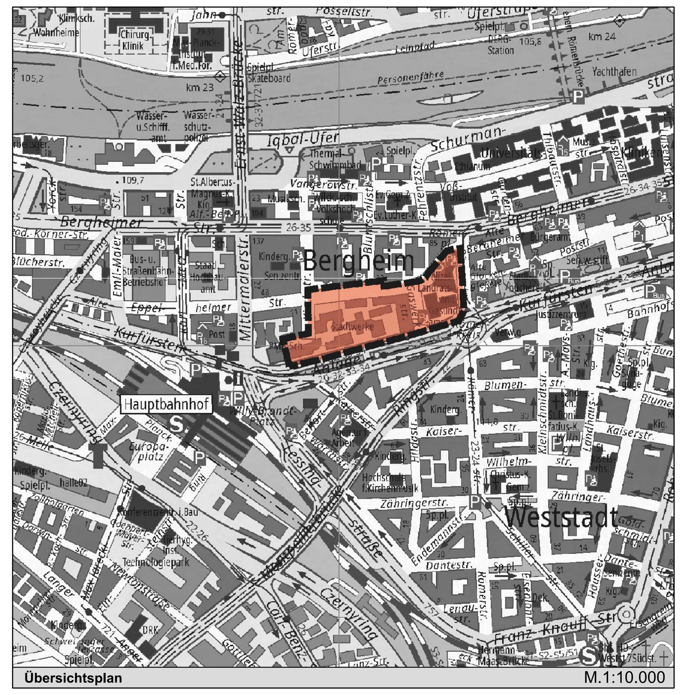
Aus der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet ergeben sich insbesondere ergänzende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen, die Anforderungen an die Dichtigkeit von Kanalleitungen und die Versickerung von Niederschlagswasser.

3. Altlasten

Im Geltungsbereich (Fl.St. 4264/1, 4279, 4286) sind mehrere Altstandorte bekannt, die auf die langjährige industrielle Nutzung zurückzuführen sind. Aufgrund der Bodenbelastung ist eine gezielte Niederschlagsversickerung nicht zulässig. Bei einer Nutzungsänderung (z.B. Entsiegelung, Niederschlagsversickerung, etc.) ist eine Gefährdung der Schutzgüter durch eine Neubewertung auszuschließen. Das anfallende Aushubmaterial ist nur eingeschränkt für die Wiederverwertung geeignet. Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Werden dabei Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie zu verständigen. Das Vorhaben ist über ein regelmäßiges Grundwassermonitoring zu überwachen.

4. Ökologische Baubegleitung

Zur Gewährleistung der Umsetzung der landespflegerischen und artenschutzrechtlichen Auflagen ist mit Beginn der Ausführungsplanung eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Die ökologische Baubegleitung ist von einem qualifizierten Büro durchzuführen und dient der Einhaltung der Auflagen und Bedingungen in der Umsetzung der Planung. Nähere Erläuterungen hierzu sind der Begründung sowie den artenschutzrechtlichen Gutachten des Büros Bioplan zu entnehmen.



Übersichtsplan M.1:10.000

B E B A U U N G S P L A N
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Nr. B-Plan: **03/33/00**

BERGHEIM
Kurfürsten - Anlage Nord, westlicher Teil

gez. J. Odszuck	**gez. i. V. J. Odszuck**	**gez. Christian Plöhn**
Erster Bürgermeister	**Oberbürgermeister**	**Stadtplanungsamt**

Präambel

Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03. 2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 24.07.2025 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom 20.06.2025)

Vermessungsamt
gez. Jelinek

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 02.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

OB-Referat
gez. St. Lenz

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.08.2022 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Stadtplanungsamt
gez. i. A. Zettner

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Nach Bekanntmachung am 12.10.2022 im "stadtblatt" (heidelberger Amtsanzeiger) wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.10.2022 bis 24.11.2022 durchgeführt.

Stadtplanungsamt
gez. i. A. Zettner

Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat am am 14.11.2024 den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 26.09.2024, zugestimmt und die Veröffentlichung der Planunterlagen beschlossen.

OB-Referat
gez. St. Lenz

Der Entwurf des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften, die Begründung mit Umweltbericht sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.01.2025 im "stadtblatt" in der Zeit vom 27.01.2025 bis 26.02.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadtplanungsamt
gez. i. A. Zettner

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 24.07.2025 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung gemäß §§ 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen.

Oberbürgermeister
gez. i. V. J. Odszuck

Anzeige / Genehmigung

Ausgefertigt:
Heidelberg, den 12.08.2025

Oberbürgermeister
gez. i. V. J. Odszuck

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden können, wurden am 27.08.2025 im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am 27.08.2025 in Kraft getreten.

Stadtplanungsamt
gez. i. A. Zettner

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 Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.

Stadtplanungsamt
gez. i. A.Zettner

Heidelberg