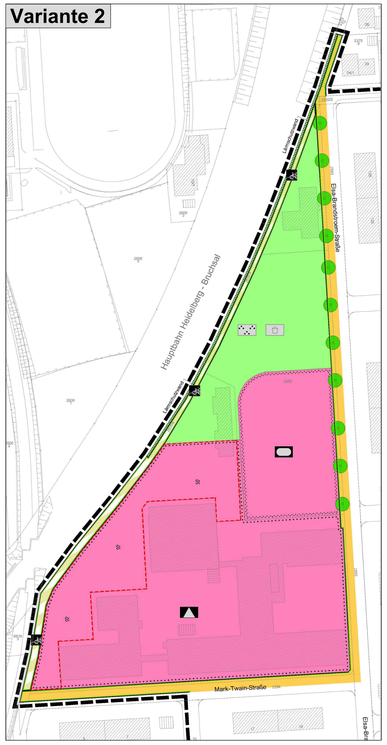
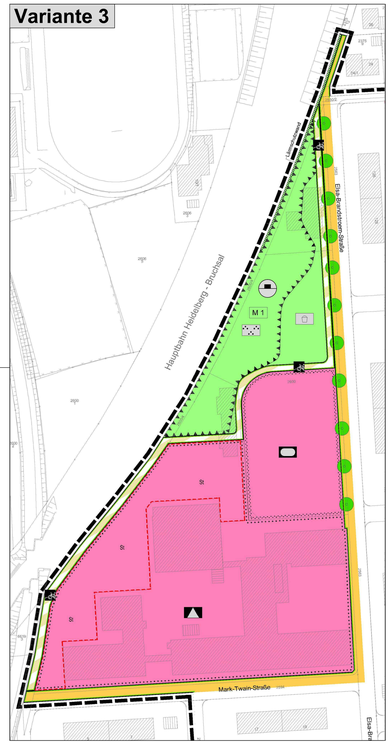
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Vorentwurf

Südstadt
Mark-Twain-Village - Nord

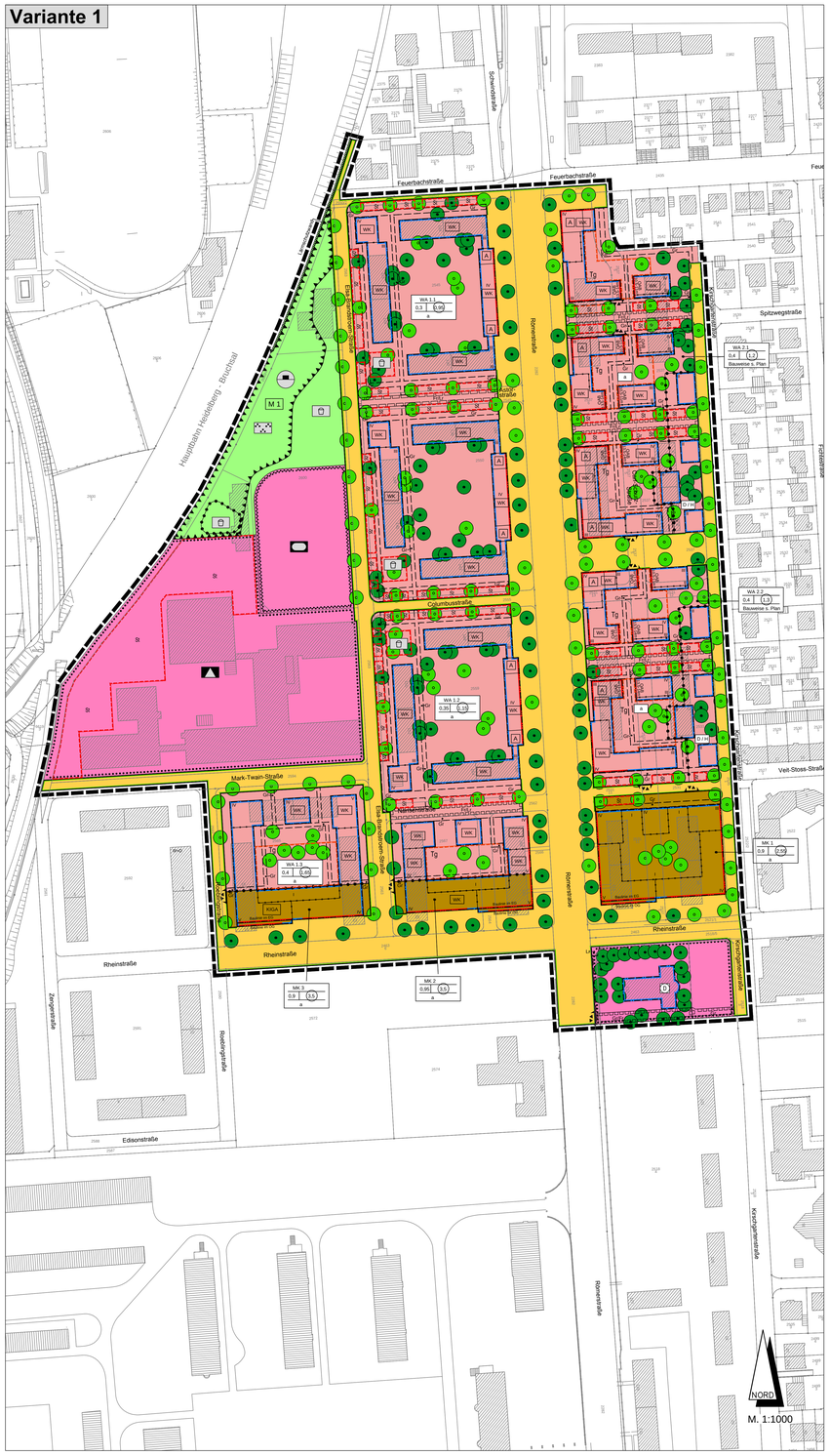
Variante 2



Variante 3



Variante 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2014), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg **(LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl.S. 581, ber.S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.12.2006 (GABl. S. 16), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 31.08.2013 (GABl. S. 342/343)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2014 (GABl. S. 686)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MK — Kerngebiet (§ 6 BauNVO)

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

0,8 — Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

1,5 — Geschoßflächenzahl (§ 16 BauNVO)

III — Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

OAB — oberste Außenwandbegrenzung (§ 16 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

D/H — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Flächen für den Gemeinbedarf

Schule

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Sportanlagen

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Radweg

Ein- und Ausfahrtsbereich

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

öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Spielplatz

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

8. 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)

zu pflanzender Baum

zu erhaltender Baum

9. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 2/12 DSchG)

10. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO)

St — Stellplätze

Tg — Tiefgarage

KIGA — Kindergarten

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gr/Fr/Lr — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
Fahrrecht zugunsten der Anwohner
Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

M 1 — Maßnahme (siehe textliche Festsetzungen)

WK — Wohnungspolitisches Konzept (siehe textliche Festsetzungen)

A — Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Nr. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Geschosszahlen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	

Tabelle: Lärmpegelbereiche und erforderliche Gesamtschalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin)

Lärmpegelbereich	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB)		
	Bettenräume in Kranken-anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]	[dB]
LPB I	35	30	-
LPB II	35	30	30
LPB III	40	35	30
LPB IV	45	40	35
LPB V	50	45	40
LPB VI	*	50	45
LPB VII	*	*	50

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen. Insofern an Fassaden Lärmpegelbereiche unterhalb des Lärmpegelbereiche III vorliegen, kann auf den Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art verzichtet werden.

Außenwohnbereiche

An den der Römerstraße zugewandten, nächstgelegenen Fassaden sind bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone, Terrassen und Wohngärten nicht zulässig.

Grundrissorientierung

Bei dem Neubau von Gebäuden innerhalb der mit M2 bezeichneten Flächen ist bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) eine Grundrissorientierung vorzunehmen. An den der Römerstraße zugewandten Fassaden sind offenbare Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 unzulässig.

Hiervon kann abgewichen werden,

- wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, verglaste Laubengänge oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass in belüfteten Zustand vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen eine Reduzierung des Beurteilungspegels auf 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht vor dem geöffneten Fenster erreicht wird oder
- wenn die Wohnungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume abgewandt von der Römerstraße her belüftet werden können und die Fenster in Richtung der Römerstraße nur der Belüftung dienen oder
- wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag einen Wert von 60 dB(A) und, sowet in der Nacht eine besondere Schutzwürdigkeit gegeben ist, in der Nacht einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

Bei dem Neubau von Gebäuden innerhalb der mit M3 bezeichneten Fläche ist bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) eine Grundrissorientierung vorzunehmen. An West- und Nordfassade sind offenbare Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) unzulässig.

Hiervon kann abgewichen werden,

- wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, verglaste Laubengänge oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass in belüfteten Zustand vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen eine Reduzierung des Beurteilungspegels auf 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht vor dem geöffneten Fenster erreicht wird oder
- wenn die Wohnungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume abgewandt von der Römerstraße her belüftet werden können und die Fenster in Richtung der Römerstraße nur der Belüftung dienen oder
- wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag einen Wert von 60 dB(A) und, sowet in der Nacht eine besondere Schutzwürdigkeit gegeben ist, in der Nacht einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

Bei dem Neubau von Gebäuden innerhalb der mit M3 bezeichneten Fläche ist bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) eine Grundrissorientierung vorzunehmen. An West- und Nordfassade sind offenbare Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) unzulässig.

Hiervon kann abgewichen werden,

- wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, verglaste Laubengänge oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass in belüfteten Zustand vor den Fenstern von Schlafräumen eine Reduzierung des Beurteilungspegels auf 50 dB(A) in der Nacht vor dem geöffneten Fenster erreicht wird oder
- wenn die Wohnungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume abgewandt von diesen Fassaden belüftet werden können und die Fenster an der West- und Nordfassade nur der Belüftung dienen oder
- wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Schlafräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen und sonstige Planinhalte des Bebauungsplans

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung:
(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 + 7 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

- Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Innerhalb der mit A gekennzeichneten Flächen ist Wohnen nur ausnahmsweise im Erdgeschoss zulässig.
- Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen
- Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Kerngebiet (MK)

- Allgemein zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Im Kerngebiet MK 1 ist großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung nur im Erdgeschoss und nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1600 m² zulässig.
- Im Kerngebiet MK 1 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen in Verbindung mit Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.
- In den Kerngebieten MK 2 und MK 3 ist oberhalb des Erdgeschosses Wohnen zulässig.
- Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, Sex-Animierbetriebe, Spielhallen und Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16/20 BauNVO)

Im WA 1 und WA 2 sind die Erdgeschosse der an der Römerstraße gelegenen Gebäude mit einer lichten Höhe von mindestens 3,50 m herzustellen.

Im MK sind die Erdgeschosse der an der Rheinstraße gelegenen Gebäude mit einer lichten Höhe von mindestens 4,0 m herzustellen.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Die Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen und Balkone kann bis zu einer Tiefe von 2,50 zu den Hofseiten zugelassen werden.

3. Fläche für Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die ehemalige Chapel wird als Gemeinbedarfsfläche für eine öffentliche, stadtteilbezogene Nutzung festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Kerngebiet (MK) nur innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig.

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit einer Bodenaubstratschicht von mindestens 1,00 m zu überdecken, zu begrünen bzw. im Bereich von Wegen und Plätzen mit versickerungsfähigen Oberbelägen zu versehen.

Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig.

5. Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 14 + 20 BauGB

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- Das auf Grundstücken von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden kann.
- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden kann.

6. Festsetzungen für Flächen von Wohngebäuden für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf
(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Im WA 1 und WA 2 sind die mit WK gekennzeichneten Flächen gemäß dem Wohnungspolitischen Konzept umzusetzen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastet.

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Diese Bereiche sind jederzeit zugänglich zu halten. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Baumpflanzungen und Überbauungen ausgeschlossen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Umsetzung des Schallschutzkonzeptes in den Bebauungsplan werden folgende textlichen Festsetzungen vorgeschlagen:

Aktive Schallschutzmaßnahme

Auf der in der Planzeichnung mit M 1 festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall, eine Lärmschutzwand oder eine Kombination aus beidem mit einer Höhe zwischen 3,5 und 4,0 m über der mittleren Höhe der angrenzenden Freiflächen zu errichten.

Hinsichtlich der Schalldämmung gelten die Anforderungen der „Zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen" (ZTV Lärw 06).

Hinweis: Im Zuge des weiteren Planungsverfahrens werden die Höhe der aktiven Schallschutzmaßnahme und ihre Ausgestaltung abschließend festgelegt.

Lärmpegelbereiche (Passive Schallschutzmaßnahmen)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) auszubilden, siehe auch nachfolgende Tabelle. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

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

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(Ermächtigungsgrundlage: § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg)

Grundsätzlich sind Staffelgeschosse ausgeschlossen. Ausnahme bildet die Wohnbebauung innerhalb WA 2 an der Kirschgartenstraße.

Die Staffelgeschosse entlang der Wohnbebauung innerhalb WA 2 sind rhythmisch versprringend herzustellen.

Als Dachform ist bei Neubauten ausschließlich das Flachdach zulässig.

Technische Dachaufbauten müssen sich aus der Gebäudekubatur entwickeln und sind gestalterisch zu integrieren.

Hauptgebäude sind in der Materialität und Farbigkeit der Fassaden aufeinander abzustimmen.

Die Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind in die Gebäude zu integrieren.

2 Anforderungen an Werbeanlagen
(Ermächtigungsgrundlage: § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg)

Allgemeine Anforderungen

- Werbeanlagen sind nur als Eigenwerbung im Zusammenhang mit der angebotenen Ware oder Leistung an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen und Automaten sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen- und Ortsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen.
- Um eine Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden, ist pro Betrieb nur eine Werbeanlage zulässig.
- Werbung hat sich der Fassadengliederung unterzuordnen, es ist ein Bezug zu der vorhandenen Fassadengliederung herzustellen.
- Unzulässig sind grundsätzlich bewegte Werbung, Werbungen mit wechselnden oder greiflarbenem Licht, vertikale Schriftzüge auf der Fassade und Werbung über große Bereiche der Giebelflächen, Werbung an Einfriedungen und Werbung mit greifen Signalfarben.
- Ebenfalls unzulässig ist das Bekleben von Fassaden, Fenstern, Schaufenstern, Stützen, Mauern und sonstigen, nicht für Werbung und Information vorgesehenen Flächen mit Plakaten und Anschlägen.

Werbeanlagen an Gebäuden parallel zur Fassade, Lage und Größe

- Werbeanlagen sind parallel zur Fassade und nur im Erdgeschoss und innerhalb der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig. Der Abstand zwischen Oberkante Werbeanlage und Brüstung des 1. OG muss mindestens 30 cm betragen.
- Befindet sich die Stätte der Leistung nicht im Erdgeschoss, oder befinden sich mehrere Leistungsstätten im Gebäude so sind Werbeanlagen auf einer Sammelanlage zusammenzufassen. Diese ist vertikal im Eingangsbereich des Erdgeschosses anzubringen, eine horizontale Anordnung ist nicht zulässig. Die Sammelanlage ist direkt am Gebäude anzubringen. Die Höhe einer Sammelanlage ab Geländeoberfläche darf bis zur Oberkante maximal 2 Metern betragen.
- Oberhalb der Traufkante oder Gebäudeoberkante sowie auf der Dachfläche von Gebäuden sind Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig. Dies gilt ebenso für die Giebelwände.
- Die maximale zulässige Höhe der Werbeanlage beträgt 60 cm.

Werbeanlagen an Gebäuden rechtwinklig zur Fassade

- Werbeanlagen rechtwinklig zur Fassade sind in Form von festsitzenden Stechschildern mit integrierten Logos oder Schriftzügen sowie eigenständigen Schriftzügen (Buchstaben) zulässig. Werbefahnen sind unzulässig.
- Stechschilder und Schriftzüge können rechtwinklig zur Fassade innerhalb der Brüstungszone des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- Die maximale Größe von Stechschildern und Schriftzügen rechtwinklig zur Fassade beträgt
  - Auskragung max. 80 cm senkrecht zur Fassade,
  - Höhe von max. 60 cm
  - Konstruktionsbreite max. 20 cm

Freistehende Werbeanlagen

- Pylone und Stelen sind grundsätzlich unzulässig.
- Fahnen auf dem Grundstück sind nur im Einzelfall und nur in Abstimmung mit der Stadt ausnahmsweise zulässig, wenn von der Einrichtung eine besondere Bedeutung ausgeht. Ihre Genehmigung ist von Standort, Menge und Höhe abhängig. Edelstahlmasten werden von vornherein ausgeschlossen. Es besteht kein Anspruch auf eine Genehmigung.

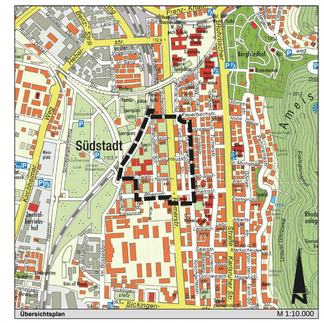
Großflächige Werbung

- Werbung im Euroformat (3,80 m x 2,70 m) oder größer, in Form von Mega-Boards, bedruckten Textilien oder Kunststoffbolen ist weder an Gebäuden noch auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zulässig.

3 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen
(Ermächtigungsgrundlage: § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der zulässigen Überschreitungen durch Terrassen sowie der Erschließungsflächen als Grünflächen herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Dies betrifft auch die durch Tiefgaragen unterbauten Flächen.

Die Einfriedung von den Verkehrsflächen zugewandten Vorgärten ist nicht zulässig.



Übersichtsplan M 1:10.000

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

Nr. B-Plan: 61.32.05.03.04

Südstadt
Mark-Twain-Village - Nord

Vorentwurf

15. Juli 2015

Erster Bürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt

Präambel

Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S.581, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss
Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand vom __.__.201_).

Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am 14.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplan "Südstadt - Mark-Twain-Village" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

OB-Referat

Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2013 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Stadtplanungsamt

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Nach Bekanntmachung am ___.201_ im "stadtblatt" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ___.201_ bis ___.201_ durchgeführt.
Die Informationsveranstaltung fand am __.__.201_ statt.

Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat hat am ___.201_ dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom __.__.201_, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

OB-Referat

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht und wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am __.__.201_ im "stadtblatt" in der Zeit vom ___.201_ bis ___.201_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadtplanungsamt

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am ___.201_ den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO beschlossen.

Oberbürgermeister

Anzeige / Genehmigung

Ausgefertigt:
Heidelberg, den __.__.201_

Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung der Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden können, wurden am ___.201_ im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am ___.201_ in Kraft getreten.

Stadtplanungsamt

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.

Stadtplanungsamt

Heidelberg

P:\Amt61\ACAD\Archiv-B-Pläne-Heidelberg\00_Gesamtstadt\Konversion\US_Campbell_Mark-Twain\Planbearbeitung\CAD-Pläne\MTV Nord\20150717_BPlan_MTV-Nord_V1.dwg