

Bauleitplanung  
Stadt Heidelberg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
Bahnstadt

„Bahnstadt West“  
Nr. 61.32.15.09.00

Textliche Festsetzungen

Stand: Fassung vom 20.01.2016  
(Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und  
Behördenbeteiligung)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

#### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

In den mit "TF 1", "TF 2" und "TF 3" festgesetzten Teilen der Allgemeinen Wohngebiete

- sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
  - Anlagen für Verwaltungen
- sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen.

In den mit „TF 4“ und „TF 5“ festgesetzten Teilen der Allgemeinen Wohngebiete

- sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 7 BauNVO allgemein zulässig:
  - Wohnungen nur in Geschossen oberhalb des ersten Geschosses (Erdgeschosses),
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
  - Anlagen für Verwaltungen
- sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen.

## 1.2 Mischgebiete (MI)

### In den Mischgebieten

- sind gemäß § 6 Abs. 2 und § 1 Abs. 7 BauNVO allgemein zulässig
  - Wohnungen oberhalb des ersten Obergeschosses,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- können gemäß § 6 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden
  - Wohnungen im ersten Obergeschoss
- sind gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen,
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr.8 und § 6 Abs. 3 BauNVO, Schank- und Speisewirtschaften sowie Sonstige Gewerbebetriebe, 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.

## 1.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)

### In den Gewerbegebieten

- sind gemäß § 8 Abs. 2 und § 1 Abs. 7 BauNVO allgemein zulässig
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe, sofern sie „nicht wesentlich störend“ im Sinne von § 6 BauNVO sind
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- können gemäß § 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauNVO zugelassen werden
  - öffentliche Betriebe
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
  - Tankstellen

- sind gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig
  - Lagerhäuser, Lagerplätze
  - Gartenbaubetriebe,
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Schank- und Speisewirtschaften sowie Sonstige Gewerbebetriebe, 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.

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

- 2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl beinhaltet die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten einschließlich der Flächen von Tiefgaragenzufahrten. Eine Überschreitung der gemäß Planeintrag festgesetzten Grundflächenzahl ist nur durch Tiefgaragen und nur ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen.
- 2.2 Die folgenden Gebäudehöhen in Meter über Normalnull (ü.N.N.) müssen am oberen Abschluss der fertiggestellten Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Attika erreicht werden und dürfen zugleich nicht überschritten werden:

Baufelder	Teilflächen	Mindestgebäudehöhe in Meter über Normalnull (ü.N.N.)	Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalnull (ü.N.N.)
WA 1 WA 2 WA 3	TF 1	Südwest-orientierte Fassaden: 123,00 m ü.N.N. Nordost-orientierte Fassaden: 126,00 m ü.N.N.	Südwest-orientierte Fassaden: 124,50 m ü.N.N. Nordost-orientierte Fassaden: 128,00 m ü.N.N.
	TF 2, TF 5	126,00 m ü.N.N.	128,00 m ü.N.N.
	TF 3, TF 4	129,00 m ü.N.N.	131,50 m ü.N.N.
MI	TF 6	<i>(wird ergänzt)</i>	<i>(wird ergänzt)</i>
GEe		<i>(wird – differenziert nach Teilflächen - ergänzt)</i>	<i>(wird – differenziert nach Teilflächen - ergänzt)</i>

- 2.3 In den Misch- und Gewerbegebieten ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2 m durch Anlagen für die solare Energieerzeugung sowie durch untergeordnete Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für das Gebäude, die über die Gebäudeoberkante hinaus reichen, zulässig. Die maschinentechnischen Anlagen sind einzuhausen. Mit maschinentechnischen Anlagen ist zu den Traufkanten ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

2.4 Allgemeine Wohngebiete (WA):

Ausschließlich in den mit „TF 1“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses Dachaufbauten und Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, bis zu 60% der Grundfläche des darun-

ter liegenden Vollgeschosses zulässig, wenn diese um mindestens 4,00 m von der südwestlichen Baulinie zurückspringen.

Ausschließlich in den mit „TF 1“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind auskragende Dächer über maximal 90 % der gesamten Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zulässig.

In den Teilbaugebieten WA 2 und WA 3 sind in den mit „TF 4“ und „TF 5“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Erdgeschosse der der Eppelheimer Terrasse sowie dem Langen Anger bzw. der Grünen Meile zugewandten Gebäude mit einer lichten Höhe von mindestens 3,50 m herzustellen.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Tiefe der Abstandsflächen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2 a BauGB)**

- 3.1 Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge, definiert.
- 3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Terrassen über die gesamte Grundstücksbreite bis zu einer Tiefe von maximal 4,00 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Überschreitung von Baugrenzen durch Balkone kann bis zu einer Tiefe von 2,50 m zugelassen werden.
- 3.3 Eine Überschreitung der südwestlichen Baulinien der mit „TF 1“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Vortreten von Gebäudeteilen, auch in geringfügigem Ausmaß, ist nicht zugelassen. Dies gilt auch für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Eine Überschreitung durch Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 4,00 m zulässig.

### **4. Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Oberirdische Pkw-Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.
- 4.2 Tiefgaragen sowie Fahrrad-Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig.
- 4.3 Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,80 m zu überdecken, zu begrünen bzw. im Bereich von Wegen und Plätzen mit versickerungsfähigen Oberbelägen zu versehen.

### **5. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Innerhalb der mit entsprechendem Planzeichen festgesetzten Flächen sind Transformatorstationen zulässig. Diese sind unterirdisch anzulegen oder baulich in das Erdgeschoss des Gebäudes zu integrieren.

### **6. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 14 + 20 BauGB)**

Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss ist zu mindestens 50 % (bezogen auf das stärkste Niederschlagswasserintervall mit einer statistischen Wiederkehrhäufigkeit von seltener als 1 mal in 5 Jahren) auf

den Grundstücken zurückzuhalten und über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Sickerschächte sind nicht zulässig.

**7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Dachflächen sind zu mindestens 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Substratstärke muss im Durchschnitt mindestens 10 cm betragen. Die Substrathöhe darf 7 cm (bei Versickerung in eine Rigole 10 cm) nicht unterschreiten. Die maximal zulässige Höhe beträgt 15 cm. Das verwendete Substrat darf nicht mehr als 20 % (Gewicht) organische Bestandteile enthalten. Es darf kein Torf eingesetzt werden. Düngung ist nicht zulässig. Zur Dachbegrünung sind aus der Liste 1 in der Anlage 15 Arten, aus der Liste 2 weitere 10 Arten zur Ausbringung auszuwählen. Soweit die Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen zur Ausführung kommt, sind aus Liste 1 15 Arten auszuwählen und auszubringen. Aus Liste 2 müssen 20 Arten ausgebracht werden. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden.

**Liste 1**  
Arten für Substrathöhen kleiner/gleich 10 cm, die Liste enthält 17 Arten.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe in cm (Ø)	Aussaat	Wuchsform
<i>Allium schoenoprasum</i> var. <i>Schoenoprasum</i>	Schnittlauch	10-35 cm (22)	Samen	mehrwährig
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Ruchgras	20-50 cm (35)	Samen	mehrwährig
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäuser-Nelke	15-45 cm (30)	Samen	mehrwährig
<i>Festuca ovina</i>	Schafschwingel	10-50 cm (25)	Samen	mehrwährig
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut	5-30 cm (17)	Samen	mehrwährig
<i>Medicago lupulina</i>	Hopfenklee	15-60 cm (37)	Samen	einjährig-zweijährig
<i>Origanum vulgare</i>	Oregano	20-50 cm (35)	Samen	mehrwährig
<i>Papaver dubium</i>	Saat-Mohn	30-50 cm (45)	Samen	einjährig
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn	30-60 cm (45)	Samen	einjährig
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer	3-15 cm (10)	Samen oder Sprossen	mehrwährig
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer	8-20 cm (14)	Samen oder Sprossen	mehrwährig
<i>Sedum reflexum</i>	Trippmadam	10-35 cm (22)	Samen oder Sprossen	Mehrwährig
<i>Sedum rupestre</i> (S. <i>reflexum</i> )	Felsen-Fetthenne	10-35 cm (22)	Samen oder Sprossen	mehrwährig
<i>Sempervivum tectorum</i>	Echte Hauswurz	15-50 cm (32)	Rosetten	mehrwährig
<i>Silene vulgaris</i>	Aufgeblasenes Leimkraut	15-50 cm (32)	Samen	mehrwährig
<i>Thymus pulegioides</i>	Feld-Thymian	5-40 cm (22)	Samen	mehrwährig
<i>Trifolium arvense</i>	Hasen-Klee	8-30 cm (20)	Samen	einjährig

**Liste 2**  
Arten für Substrathöhen über 10 cm, die Liste enthält 29 Arten.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe in cm (Ø)	Aussaat	Wuchsform
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gewöhnliche Akelei	40-70 cm (55)	Samen	mehrwährig
<i>Campanula rapunculoides</i>	Acker-Glockenblume	30-70 cm (50)	Samen	mehrwährig
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume	15-30 cm (22)	Samen	mehrwährig
<i>Clinopodium vulgare</i>	Wirbeldost	30-60 cm (45)	Samen	mehrwährig
<i>Cymbalaria muralis</i>	Mauer-Zimbelkraut	10-35 cm (22)	Samen	mehrwährig
<i>Dianthus deltooides</i>	Heidennelke	15-40 cm (27)	Samen	mehrwährig
<i>Festuca rubra</i>	Rot-Schwingel	15-90 cm (52)	Samen	mehrwährig
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere	5-20 cm (12)	Samen	mehrwährig
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut	30-60 cm (45)	Samen	mehrwährig

<i>Hieracium auranticum</i>	Orangerotes Habichtskraut	20-50 cm (35)	Samen	mehrfährig
<i>Hieracium murorum</i>	Wald-Habichtskraut	20-60 cm (40)	Samen	mehrfährig
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut	30 - 60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	30-80 cm (55)	Samen	mehrfährig
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite	20-70 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Linaria vulgaris</i>	Gemeines Leinkraut	20-75 cm (47)	Samen	mehrfährig
<i>Lotus corniculatus</i>	Gemeiner Hornklee	5-40 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Muscari neglectum</i>	Traubenhyazinthe	15-30 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Onobrychis viciifolia</i>	Futter-Esparssette	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich	10-45 cm (27,5)	Samen	mehrfährig
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras	10-100 cm (55)	Samen	mehrfährig
<i>Prunella grandiflora</i>	Große Braunelle	10-30 cm (20)	Samen	mehrfährig
<i>Prunella vulgaris</i>	Gemeine Braunelle	5-30 cm (17)	Samen	mehrfährig
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer	10-30 cm (20)	Samen	mehrfährig
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen Salbei	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf	15-40 cm (27)	Samen	mehrfährig
<i>Saponaria officinalis</i>	Echtes Seifenkraut	30-80 cm (55)	Samen	mehrfährig
<i>Sedum telephium</i>	Purpur-Fetthenne	30-80 cm (55)	Samen oder Sprossen	mehrfährig
<i>Teucrium scorodonia</i>	Salbei-Gamander	30-50 cm (40)	Samen	mehrfährig

Auf der Böschung zum Pfaffengrunder Feld sind in den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen folgende Maßnahmen zur Biotopentwicklung durchzuführen:

- Rodung der Gestrüppe
- Abtrag des mit Nährstoffen angereicherten Oberbodens
- Auftrag von Schotter
- In Teilbereichen Überschüttung des Schotters mit Feingrus und Sand
- Anbringen von Gabionen
- Bau von Trockenmauer-Abschnitten
- Dauerhaftes Freihalten der Böschung einschließlich der Gabionen und der Trockenmauern
- Belassen einzelner Baumgruppen

## 8. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 8.1 Die in der Planzeichnung in den Gewerbe- und Mischgebieten festgesetzten Flächen „GFL1“ sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern (Allgemeinheit) sowie zugunsten von Abfallsammelfahrzeugen, Einsatz- und Rettungsfahrzeugen sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.
- 8.2 Die in der Planzeichnung in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Flächen „GFL2“ sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern (Allgemeinheit) sowie zugunsten von Rettungsfahrzeugen sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.
- 8.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen „GFL3“ sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

## **9. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

*(wird nach Vorlage eines Schallgutachtens ergänzt)*

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 18 - 20 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Je Baumstandort ist ein mindestens 12 m<sup>3</sup> großer durchwurzelbarer Raum herzustellen.

Für die nachfolgend genannten Straßen stehen u.a. folgende Baumarten zur Wahl:

- Planstraßen „Langer Anger“ und „Eppelheimer Straße“ : Acer platanoides, Corylus colurna, Platanus acerifolia, Quercus coccinea, Q. frainetto, Q. palustris, Q. petraea, Q. robur ‚Fastigiata‘, Tilia tomentosa ‚Brabant‘, Ulmus hybr. ‚Dodonens‘, Ulmus hybr. ‚Lobel‘, Quercus frainetto, evtl. Fraxinus ‚Raywood‘, Ginkgo biloba ‚Princeton Sentry‘ (männl.), Tilia Cordata "Greenspire" u.ä.
- Planstraßen „Marie-Baum-Straße“ und „Marga-Faulstich-Straße“: Corylus colurna, Tilia cordata ‚Greenspire‘, Acer campestre, Aesculus carnea ‚Briotii‘, Albizzia julibrissin, Alnus spaethii, Fraxinus angustifolia ‚Raywood‘, Liquidambar styraciflua, Magnolia kobus, Ostrya carpinifolia, Prunus avium ‚Plena‘, Acer campestre ‚Elsrijk‘, Acer monspessulanum, Malus spec., Morus alba, Morus nigra, Carpinus betulus ‚Fastigiata‘, Ginkgo biloba ‚Princeton Sentry‘ (männl. Selektion) u.ä.
- Platzflächen „Spitzes Eck“ und „Eppelheimer Terrasse“: Acer platanoides, Paulownia, Quercus coccinea, Quercus palustris, Quercus rubra, Tilia platyphyllos, Alnus cordata, Alnus spaethii, Catalpa bignonioides, Celtis australis, Fraxinus ornus, Malus spec., Prunus ‚Accolade‘, Prunus sargentii, Prunus yedonensis, Populus simonii, Quercus robur ‚Fastigiata‘ u.ä.

## **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. 1-3 LBO Baden-Württemberg)**

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

Als Dachform ist ausschließlich Flachdach zulässig.

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

In der Struktur der Fassadengestaltung der Hauptgebäude sollen die vertikalen Elemente gegenüber den horizontalen Elementen dominieren. Ausgenommen hiervon sind solitär stehende Sonderbauten.

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

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Als Ort der Leistung gilt der Gebäudeteil, in dem die beworbene Leistung angeboten wird. Dabei sind sie gestalterisch und strukturell in die Fassade zu integrieren.

Pro Gewerbebetrieb bzw. pro Arbeitsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig. Sie kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt als Einheit gestaltet ist. Sofern eine Werbeanlage von mehreren Firmen genutzt werden soll, ist ein einheitliches gestalterisches Werbekonzept zu erstellen.

In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten dürfen Werbeanlagen nur im Erdgeschoss und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden. In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.

An den Gebäuden zum Langen Anger bzw. zur Grünen Meile hin sind Werbeanlagen nur als Ausleger zulässig. Diese müssen rechtwinklig sein und eine Höhe von 0,60 m und eine Auskrantung zwischen 0,60 m und 0,80 m aufweisen. Eine Überschreitung der maximalen Auskrantung von 0,80 m durch die Befestigungsstruktur ist unzulässig.

Allgemein unzulässig sind:

- Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen, Stelen, Hinweisschildern oder Schaukästen.
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben.
- Schaufensterbeklebung oder -bemalungen.

## 3. 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 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.

Standplätze für Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude zu integrieren oder im Freien der Sicht zu entziehen und als Gemeinschaftsanlagen einzuhausen und/oder einzugrünen.

## 4. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO Baden-Württemberg)

Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen sind ausschließlich auf Gebäudedächern zulässig.

Die Errichtung von Mobilfunk-Basisstationen und -antennenanlagen ist in den allgemeinen Wohngebieten unzulässig.

# C. HINWEISE

## Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Rheinau. Aus der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet können sich insbesondere ergänzende An-

forderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen, die Anforderungen an die Dichtigkeit von Kanalleitungen oder die Versickerung von Niederschlagswasser ergeben.

### **Denkmalschutz**

Die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Heidelberg ist über den Beginn des Erdaushubs mindestens 10 Werktage vorher zu informieren.

### **Energie**

Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereiches der Energiekonzeption Bahnstadt (Beschluss des Gemeinderates vom 03.04.2008), die unter anderem eine Bebauung im Passivhaus-Standard vorsieht, sowie des Geltungsbereichs der Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg in der Fassung vom 18.12.2008, die insbesondere einen Anschluss- und Benutzungszwang festlegt. Ergänzend dazu steht Investoren und Planern ein Stromsparkonzept zur Verfügung, um ihre Entwürfe in der Planungsphase effizient nach dem aktuellen Stand der Technik zu optimieren.

### **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept sieht für die Baufelder einen Abflussbeiwert von maximal 0,5 vor. Demnach dürfen rechnerisch maximal 50 % des stärksten Niederschlagsintervalls mit einer statistischen Wiederkehrhäufigkeit von seltener als 1 mal in 5 Jahren in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.

### **Ver- und Entsorgungsleitungen**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Kostentragung für Änderungen / Sicherungen an Versorgungsanlagen und -leitungen, die durch die Bauleitplanung 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-Talfüllung, die örtlich von anthropogenen Aufschüttungen unbekannter Mächtigkeit überdeckt ist, den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein. zum Grundwasserflurabstand liegen keine konkreten Daten vor. Bei etwaigen technischen Fragen im Zuge der weiteren Planung wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Planungsbüro empfohlen.

### **Geh- und Radweg entlang der Promenade**

Der Geh- und Radweg der Promenade ist so auszubilden, dass er als Feuerwehrezufahrt und -aufstellfläche genutzt werden kann.

### **Landwirtschaftliche Immissionen**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und die Bewirtschaftung der Flächen können im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten.