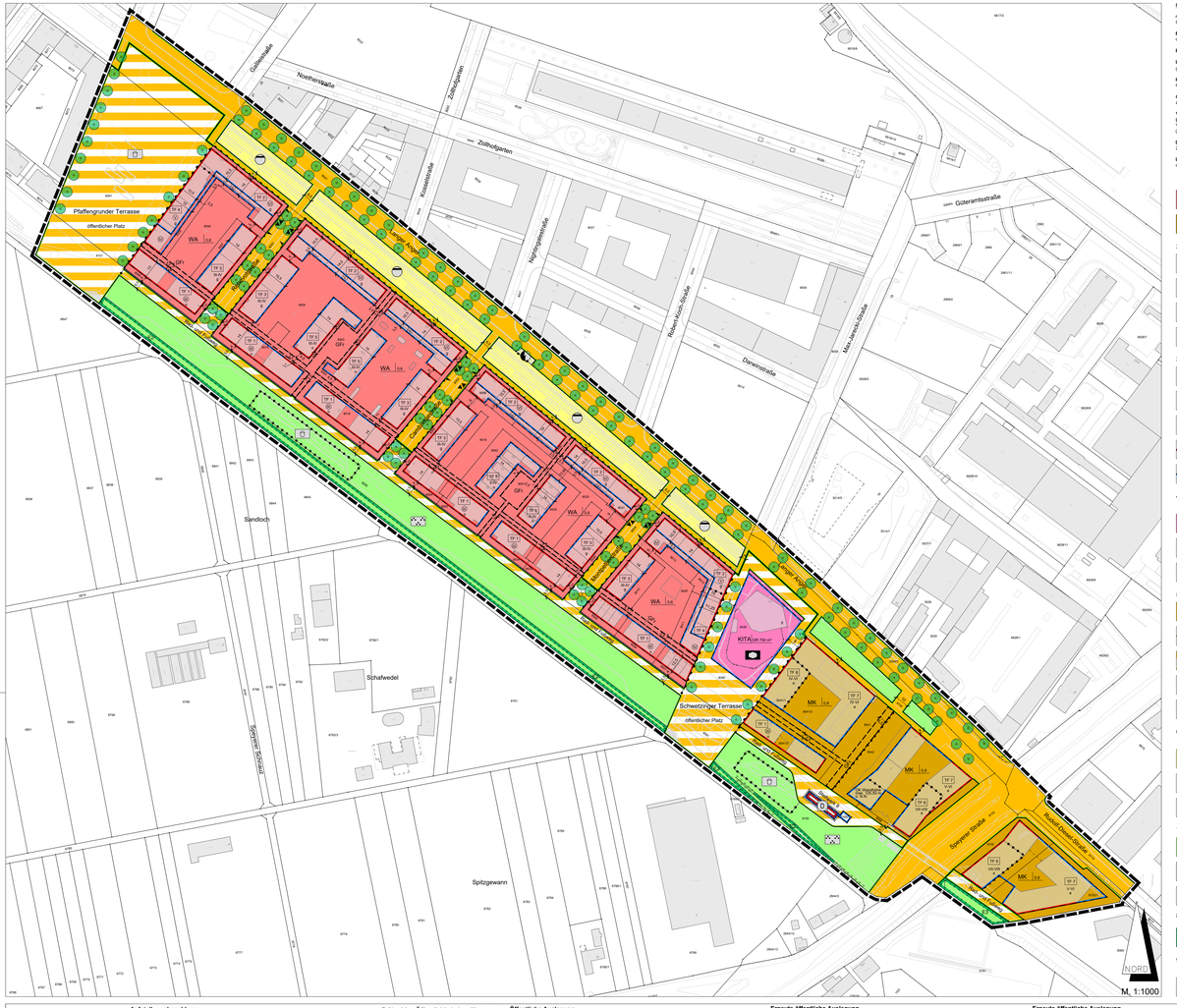
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Bahnstadt Wohnen an der Promenade



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587, 591)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg **(LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Baden-Württemberg vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 258)

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 Artikel 37 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 104)

Landeskennzeichengesetz Baden-Württemberg (LpKG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.11.2018 (GBl. S. 446)

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

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MK – Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

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

0,4 – Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

500 m² – Grundfläche (§ 16 BauNVO)

III-IV – Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

(V) – Zahl der Vollgeschosse - zwingend (§ 16 BauNVO)

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

o – offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

g – geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

a – abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

KITA – Kindertagesstätte

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. Rad- und Fußweg

Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, V. m. Nr. 14 BauGB)

Flächen für Versorgung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Elektrizität

Versickerung

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

öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Spielplatz

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9. 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)

anzupflanzender Baum

10. Sonstige Planzeichen

GFr – Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) -Stützmauer-

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

TF 2 / TF 4 – Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baufeldes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

B. Nachrichtliche Übernahmen

1. Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

D – Einzelanlagen (Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen

C. Hinweise

Nutzungsschablone

A-F der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche GR

TF – Kennzeichnung von Bereichen mit textlichen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung

E – textliche Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

D. Planungsrechtliche Festsetzungen und sonstige Planinhalte des Bebauungsplans

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

- Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

  Es wird gemäß § 1 Abs. 7 und 9 BauNVO folgende Einschränkung getroffen:
  - Im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) der mit „TF 4“ festgesetzten Flächen der Baufenster können Wohnungen im Erdgeschoss nur in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung oder mit einer Einzelhandelsnutzung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Wohnnutzung sich in der Grundfläche der gewerblichen Nutzung unterordnet.
- Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen.
- Unzulässig gemäß § 1 Abs. 6 sind:
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO

Kerngebiet (MK)

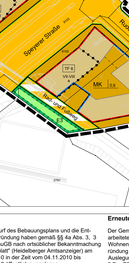
- Allgemein zulässig sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO:
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
  - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
  - Sonstige Wohnungen im mit „TF 1“ festgesetzten Baufenster und oberhalb des ersten Vollgeschosses der mit „TF 8“ festgesetzten Teilfläche.
- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
  - großflächige Einzelhandelsbetriebe,
  - Bordelle und bordellartige Betriebe,
  - Sex-Animierbetriebe, Spielhallen,
  - Tankstellen

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

Eine Überschreitung der gemäß Planeintrag festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen wird ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für die in der Planzeichnung festgesetzten Baufenster mittels zeichnerischer Darstellung der Zahl der Vollgeschosse und textlicher Festsetzung der Maximalhöhe differenziert geregelt. Hierbei wird als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Wandhöhe in Meter über Normalnull (ü.N.N.) herangezogen. Die Oberkante der Wandhöhe ist der obere Abschluss der fertiggestellten Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Attika.

- TF 1
  Südwest-orientierte Fassaden: max. 124,50 m ü.N.N.
  Nordost-orientierte Fassaden: max. 128,00 m ü.N.N.
- TF 2
  Südwest-orientierte Fassaden: max 131,50 m ü.N.N.
  Nordost-orientierte Fassaden: max 134,00 m ü.N.N.
- TF 3
  Oberkante Wandhöhe: max 128,00 m ü.N.N.
- TF 4 + TF 8
  Oberkante Wandhöhe: max. 131,00 m ü.N.N.
- TF 5
  Oberkante Wandhöhe: max. 128,00 m ü.N.N.
- TF 6
  Oberkante Wandhöhe: max. 139,50 m ü.N.N.
- TF 7
  Oberkante Wandhöhe: max. 132,50 m ü.N.N.



Allgemeine Wohngebiete (WA):

Sofern bauliche Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, gilt für jede Fassade gleicher Orientierung eine einheitliche Höhe, die der der angrenzenden Bebauung gleich ist. Dieses gilt nicht für die mit „TF 3“ festgesetzten Baufenster.

Ausschließlich in den mit „TF 1“ gekennzeichneten Baufenstern sind oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses Dachaufbauten und Geschosse, die keine Vollgeschosse sind,

bis zu 60% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig, wenn diese um mindestens 4,00 m von der südwestlichen Baulinie zurückspringen. Ausschließlich in den mit „TF 1“ festgesetzten Baufenstern sind auskragende Dächer über maximal 90 % der gesamten Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig.

In den mit „TF 4“ und „TF 8“ festgesetzten Baufenstern sind die Erdgeschosse der den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugewandten Gebäuden mit einer lichten Höhe von mindestens 3,50 m herzustellen.

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

Terrassen sind 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

Eine Überschreitung der südwestlichen Baulinien der mit „TF 1“ festgesetzten Baufenster durch Vorbauten 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.

In den mit „TF 2“ festgesetzten Baufenstern kann ausschließlich im obersten Vollge-schoss auf maximal 70 % der Gesamtlänge eines Baufensters eine Überschreitung der Baugrenzen um ein Maß von 1,70 m und auf maximal 45 % der Gesamtlänge eines Baufensters eine Unterschreitung der Baulinien bis zu einer Tiefe von 1,80 m zugelassen werden.

In den mit „TF 4“ festgesetzten Teilen der Baufenster kann auf maximal 60 % der Gesamtlänge des obersten Vollgeschosses eine Unterschreitung der Baulinien bis zu einer Tiefe von 3,50 m zugelassen werden.

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge, definiert.

3. Flächen für Stellplätze, Zuwegung und Andienung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 + 6 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (WA):
Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nicht 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 Bodenaufbauhöhe von mindestens 0,80 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.

Kerngebiete (MK):
Stellplätze dürfen nur in Tiefgaragen untergebracht werden.

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

4. Flächen mit besonderem Nutzungszweck
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Stellwerk 8“ ist innerhalb des vorhandenen Baudenkmals die Errichtung einer Schank- und Speisewirtschaft zulässig. Als Erweiterung des Bestandsgebäudes ist ein eingeschossiges Nebengebäude mit einer Grundfläche von maximal 40 m² zulässig.

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

Auf der als Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität festgesetzten Fläche ist eine Transformatorenstation zulässig. Diese ist unterirdisch anzulegen.

6. Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs.1 Nr. 14 + 20 BauGB)

Der Niederschlagswasserabfluss aus den jeweiligen Grundstücken ist um 50 % zu reduzieren. Dies kann durch den Einsatz von Dachbegrünungen, teilweise in Verbindung mit Versickerungsanlagen, erfolgen.

Der restliche Niederschlagswasserabfluss kann den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser zugeführt werden. Bei Grundstücken, die nicht direkt an die Retentions- und Versickerungsanlagen im Langen Anger angrenzen oder keine Verbindung zu diesen haben, kann der restliche Niederschlagswasserabfluss in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

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 60 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

Von der begrünten Dachfläche dürfen maximal 25 % zugleich durch Anlagen für die solare Stromerzeugung überdeckt werden.

Die Maßnahmen zur Biotopentwicklung auf der Böschung zum Pfaffengrunder Feld umfassen folgendes:

- Rodung der Gesträuche
- 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. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen zu belasten.

9. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im Plangebiet sind auf allen baulichen Hauptgebäuden (Hauptgebäuden) Photovoltaikanlagen zu errichten:
Der verfügbare Dachflächenanteil muss vollständig mit Photovoltaikanlagen überdeckt werden.

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

In den Teilen des Plangebiets (Kerngebiets), die Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-2 (Ausg. Januar 2018) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen.

11. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gemäß Planzeichnung und entsprechend der im Folgenden genannten Arten sind Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die straßenbegleitenden Bäume wird folgende Qualität festgesetzt: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 18 - 20 cm Stammumfang.

Auf den Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind insgesamt mindestens 45 Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Qualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 18 – 20 cm Stammumfang).

Um eine gesunde Entwicklung der Bäume sicherzustellen, ist je Baumstandort ein mindestens 16 m² großer durchwurzelbarer Raum herzustellen.

Artenliste:

- "Am Langen Anger": Acer platanoides, Corylus colurna, Platanus acerifolia, Quercus coccinea, Q. frainetto, Q. palustris, Q. petraea, Q. robur ‘Fastigiata’, Tilia tomentosa ‘Brabant’, Ulmus hybr. ‘Dodoens’, Ulmus hybr. ‘Lobel’, Quercus frainetto, evtl. Fraxinus ‘Raywood’, Ginko biloba ‘Princeton Sentry’ v(mann.),
- "Rehwiese": Carpinoidea , Montpellerain ", Corylus colurna, Tilia cordata, Greenspire', Acer campestre, Aesculus carnea ‘Briotii’, Albizzia julibrizzin, 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’, Ginko biloba ‘Princeton Sentry’ (mann Selektion).
- Grünflächen "Am Langen Anger": 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 sergenti, Prunus yedoensis, Populus simonii, Quercus robur ‘Fastigiata’
- Versickerungsflächen, wechselfeuchtener Bereich: Fraxinus excelsior, Populus tremula, Quercus palustris, Salix alba ‘Liempde’, Alnus cordata, Alnus spaethii, Fraxinus ‘Raywood’, Liquidamber styraciflua, Magnolia kobus, Prunus serotina, Quercus robur ‘Fastigiata’

12. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz
Das in der Planzeichnung mit „D“ gekennzeichnete Stellwerk 8 steht als Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg vom 25.05.1971 unter Denkmalschutz.

Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes, Zerstörungen oder Entfernungen aus der Umgebung des Kulturdenkmals bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Denkmalschutzbehörden.

13. Hinweise

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans durch die Festsetzungen des neuen ersetzt.

Der oberflächennahe Baugrund der Bahnstadt kann lokal setzungsempfindlich und von geringerer Tragfähigkeit sein.

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

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.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept sieht für die Baufelder einen Abflussbeiwert von maximal 0,5 vor. Demnach dürfen rechnerisch maximal 50 % des stärksten Niederschlagsereignis mit einer statistischen Wiederkehrhäufigkeit von seltener als einmal in 5 Jahren in die festgesetzten Versickerungsflächen abgeleitet werden.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In ca. 250 m Entfernung wird eine Biogasanlage betrieben. Durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und die Bewirtschaftung der Flächen und die Biogasanlage können im Gebiet gerechnet werden Belastungen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten.

Im Rahmen von Erdarbeiten können jederzeit Bodenfundstellen zutage kommen. Diese sind gem. § 20 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalbehörde umgehend anzuzeigen und daraufhin bis zu zur Wertlage in unverändertem Zustand zu erhalten.

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

Als Dachform ist ausschließlich das Flachdach zulässig.

Oberhalb des obersten Vollgeschosses ist die Errichtung von Staffelgeschossen nicht zulässig. Bei den mit „TF 1“ festgesetzten Baufenstern ist oberhalb des dritten Vollgeschosses ein Geschoss mit einer Grundfläche von maximal 60 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig, wenn es von der südwestlichen Baulinie um mindestens 4,00 m zurückspringt.

Hauptgebäude sind in der Materialität und Farbgleichheit 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.

Soweit die Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen zur Ausführung kommt, sind die Photovoltaikanlagen nur in aufgeständerter Form mit einem Abstand von mindestens 0,35 m von der Substratschicht des Gründachs zulässig. Die Maximalhöhe der Photovoltaikanlage (inkl. Konstruktionshöhe) beträgt ein Drittel des Abstands zur nächstliegenden raumwirksamen Außenwand.

2 Anforderungen an 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 bewerbbare Leistung angeboten wird. Die Werbeanlagen sind in die Struktur der Fassadengestaltung zu integrieren.

An den Gebäuden zum Langen Anger und zu den öffentlichen Platzflächen sind Werbeanlagen auch als Auslieger zulässig. Diese müssen rechtwinklig sein und eine Höhe von 0,60 m und eine Auskragung zwischen 0,60 m und 0,80 m aufweisen. Eine Überschreitung der maximalen Auskragung von 0,80 m durch die Befestigungskonstruktion ist unzulässig.

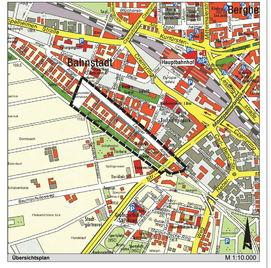
Allgemein unzulässig sind:

- Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen, Stelen, Hinweisschildern oder Schaukästen. Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen an Haltestellen des ÖPNV.
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben.
- Schaubildnerstellelebungen oder –bemalungen die ein Maß von maximal 20 % der Fensterfläche überschreiten.

3 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen
(§ 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 Einfriedigung von den Verkehrsflächen zugewandten Vorgärten ist nicht zulässig.



Übersichtsplan M 1:10.000

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Bahnstadt
Wohnen an der Promenade

Nr. 61.32.15.02.02

Entwurf

Plan vom 04. Juni 2020

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 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587, 591), in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2020 (GBl. S.581, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, am ___.___.202_ als Satzung beschlossen.

Heidelberg

Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	Öffentliche Auslegung	Erneute öffentliche Auslegung	Erneute öffentliche Auslegung	Erneute öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Anzeige / Genehmigung	Inkrafttreten	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs
Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücks-grenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom ___.___.202_) Vermessungsamt	Der Gemeinderat hat am 28.04.2005 der Aufstellung des Bebauungsplans Bahnstadt Zollhofgarten zugestimmt. OB-Referat	Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) am 18.05.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Stadtplanungsamt	Nach ortsüblicher Bekanntmachung im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) am 28.01.2009 wurde für den Bebauungsplan Bahnstadt - Wohnen an der Promenade (bisher: Teilbereich des Bebauungsplans Bahnstadt Zollhofgarten) die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.02.2009 bis 20.02.2009 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen durchgeführt. Stadtplanungsamt	"Der Gemeinderat hat am 22.10.2009 dem Entwurf zum Bebauungsplan "Wohnen an der Promenade" und der Entwurfsbegründung und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Gemeinderat hat auch beschlossen, das die umweltbezogenen Stellungnahmen wesentlich sind und an der öffentlichen Auslegung teilnehmen. OB-Referat	Der Entwurf des Bebauungsplans mit den örtlichen Bauvorschriften, die Begründung mit Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) am 28.10.2009 in der Zeit vom 06.11.2009 bis 07.12.2009 öffentlich ausgelegen. Der Gemeinderat hat darüber hinaus beschlossen, das Stellungnahmen zur zu den geänderten Planinhalten abgegeben werden können. OB-Referat	Der Gemeinderat hat am 21.10.2010 dem überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan "Bahnstadt - Wohnen an der Promenade" für den Teilbereich des Baufeldes W 5.1-West und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Gemeinderat hat darüber hinaus beschlossen, das Stellungnahmen zu den geänderten Planinhalten abgegeben werden können. OB-Referat	Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) am 27.10.2010 in der Zeit vom 04.11.2010 bis 06.12.2010 öffentlich ausgelegen. Stadtplanungsamt	Der Gemeinderat hat am 30.06.2011 dem überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan "Bahnstadt - Wohnen an der Promenade" und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung dieser Planunterlagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie die Gutachtens zur Beurteilung der Geruchsimmissionen und -emmissionen beschlossen. Der Gemeinderat hat darüber hinaus beschlossen, das die geänderten Planinhalten abgegeben werden können. OB-Referat	Der Entwurf des Bebauungsplans "Bahnstadt - Wohnen an der Promenade", die Entwurfsbegründung und das Gutachten zur Beurteilung der Geruchsimmissionen und -emmissionen haben gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) am 06.07.2011 in der Zeit vom 14.07.2011 bis 15.08.2011 öffentlich ausgelegen. Stadtplanungsamt	Der Entwurf des Bebauungspl