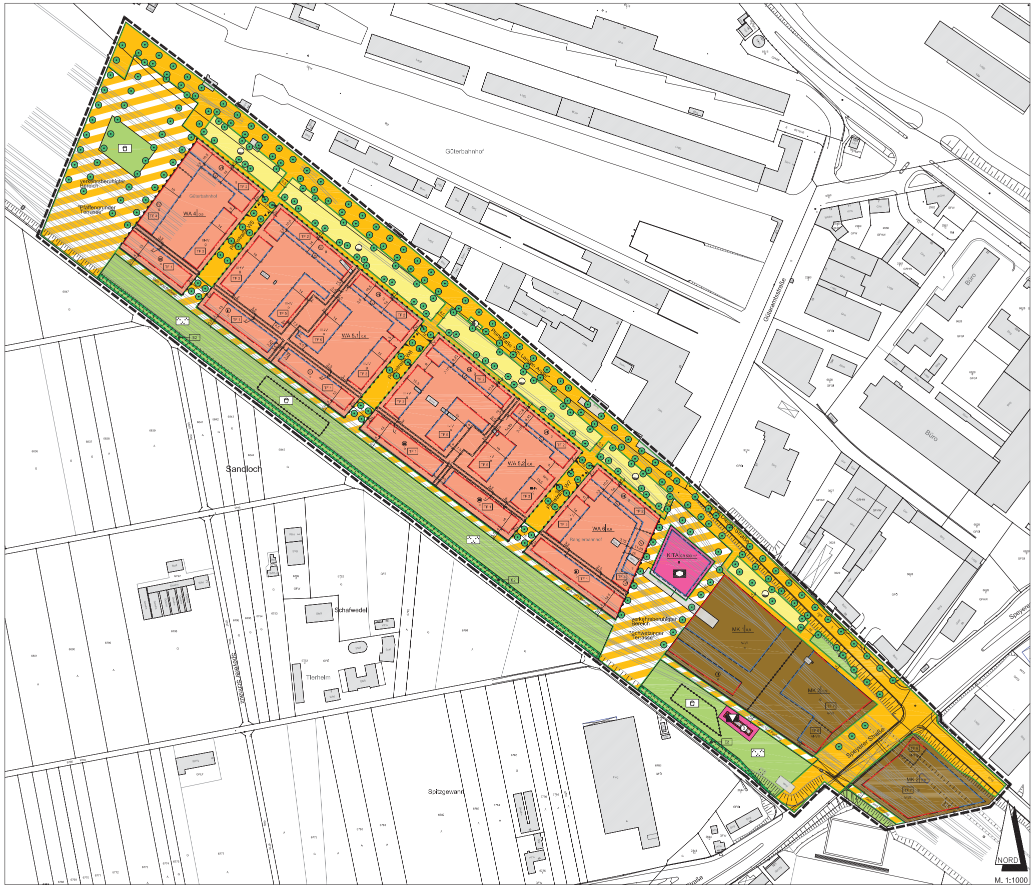
Anlage 03 zur Drucksache 0280/2009/BV

Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften

Bahnstadt
Wohnen an der Promenade



	Aufstellungsbeschluss		Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	Öffentliche Auslegung		Satzungsbeschluss	Anzeige / Genehmigung	Inkrafttreten	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs
Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom __.__.200_)	Der Gemeinderat hat am __.__.200_ die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.	Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am __.__.200_ ortsüblich bekanntgemacht.	Nach Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am __.__.200_ wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom __.__.200_ bis __.__.200_ durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am __.__.200_ statt.	Der Gemeinderat hat am __.__.200_ dem Entwurf des Bebauungsplans mit der/n örtlichen Bauvorschrift(en) in der Fassung vom __.__.200_ zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplans mit der/n örtlichen Bauvorschrift(en), die Begründung mit Umweltbericht sowie vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 74 LBO nach ortsüblicher Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am __.__.200_ in der Zeit vom __.__.200_ bis __.__.200_ öffentlich ausgelegen.	Der Gemeinderat hat am __.__.200_ den Bebauungsplan mit der/n örtlichen Bauvorschrift(en) gemäß §§ 10 BauGB, 74 LBO i.V. m. § 4 GemO als Satzung und die Begründung beschlossen.	Ausgefertigt: Heidelberg, den __.__.200_	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am __.__.200_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am __.__.200_ in Kraft getreten.	Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist 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 gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht worden. Heidelberg, den __.__.200_
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt

P:\Amt61\ACAD\Archiv-B-Pläne-Heidelberg\15_Bahnstadt\Wohnen_an_der_Promenade\Planbearbeitung\CAD-Pläne\20090910_BPlan_Wohnen_a_d_Promenade.dwg

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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-V	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
Ⓥ	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 Breichs, 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
▼	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

🟧	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. - Geh- und Radweg -
▲	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 Niederschlagwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

🟨	Flächen für Versorgung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagwasser
◐	Elektrizität
◒	Wasser

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)

▭	Straßenbegrenzungslinie 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

▭	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 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)
•—•—•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
TF 2 / TF 4	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baufensters (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

B. Nachrichtliche Übernahmen

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

▭	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Ⓓ	Einzelanlagen (Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen

C. Hinweise

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche GR
Zahl der Vollgeschosse	

TF	Kennzeichnung von Baufenstern mit textlichen Festsetzungen zum 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 (§ 9 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung:

(Ermächtigungsgrundlagen: §9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 7 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

- Allgemein zulässig sind Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO.
- Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.
- Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Kerngebiete (MK)

- Allgemein zulässig sind Anlagen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:
- Nicht zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe, Spielhallen und Tankstellen
- Im Teil des Kerngebiets mit der Bezeichnung MK 1 sind Wohnungen allgemein zulässig.

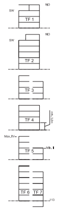
1.2 Maß der baulichen Nutzung:

(Ermächtigungsgrundlagen: §9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 19 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 textlicher Festsetzungen 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: Oberkante Wandhöhe: 123,00 m – 124,50 m ü.N.N.
  Nordost-orientierte Fassaden: Oberkante Wandhöhe: 126,00 m – 128,00 m ü.N.N.
- TF 2
  Südwest-orientierte Fassaden: Oberkante Wandhöhe: 129,00 m – 131,50 m ü.N.N.
  Nordost-orientierte Fassaden: Oberkante Wandhöhe: 132,00 m – 134,00 m ü.N.N.
- TF 3
  Oberkante Wandhöhe: 124,00 m – 126,00 m ü.N.N.
- TF 4
  Oberkante Wandhöhe: 126,00 m – 131,00 m ü.N.N.
- TF 5
  Oberkante Wandhöhe: 123,50 m – 126,00 m ü.N.N.
- TF 6
  Oberkante Wandhöhe: 132,50 m – 134,00 m ü.N.N.
- TF 7
  Oberkante Wandhöhe: 131,00 m – 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 darunter liegenden 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 darunter liegenden Vollgeschosses zulässig.

In den Teilbaugebieten mit den Bezeichnungen W 4 und W 6 sind in den mit „TF 4“ festgesetzten Baufenstern 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

(Ermächtigungsgrundlage: §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.

Eine Überschreitung der südwestlichen Baulinien der mit „TF 1“ festgesetzten Baufenster durch Vortreten von Gebäudeteilen, auch in geringfügigem Ausmaß, ist nicht zugelassen. 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 Vollgeschoss 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 „a“ gekennzeichneten Teilbaugebieten gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude länger als 50 m sein dürfen.

3. Flächen für Stellplätze, Zuwegung und Andienung

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 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 Bodensubstratschicht 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 überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig.

4. Versorgungsflächen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB)

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

5. Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagwasser

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 14 u. 20 BauGB)

Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Sickerschächte sind nicht zulässig.

Falls der Niederschlagswasserabfluss nicht restlos auf den Grundstücken zurückgehalten und versickert werden kann, ist das anfallende Niederschlagswasser in die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Versickerung von Niederschlagwasser einzuleiten.

Die für die Versickerung vorgesehenen Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren der Fläche während der Bauzeit nicht zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Dachflächen sind zu mindestens 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

Folgende Maßnahmen zur Biotopentwicklung auf der Böschung zum Pfaffengrunder Feld sind in der Fläche E2 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

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 und Einsatzfahrzeugen belastet.

8. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(Ermächtigungsgrundlage: § 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, 20-25 cm Stammumfang.

In den Wohnstraßen (Planstraßen W5, W6, W7) sind mittelkronige 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 12 m² großer durchwurzelbarer Raum herzustellen.

Artenliste:

- Nordseite der Verkehrsfläche „Am Langen Anger“ (straßenbegleitend): Ginkgo biloba ‚Fastigiata‘, Quercus robur ‚Fastigiata‘, Ulmus hollandica ‚Lobel‘
- Südseite der Verkehrsfläche „Am Langen Anger“: Alnus x spaethii, Fraxinus angustifolius ‚Raywood‘, Quercus coccinea, Quercus frainetto, Crataegus lavallei ‚Carrierii‘
- Grünfläche / Sickermuldenbereich: Alnus cordata, Alnus x spaethii, Fraxinus angustifolius ‚Raywood‘, Quercus palustris, Populus tremula
- Grünfläche nördlich des Teilgebietes MK 2: Liquidamber styraciflua, Alnus spaethii
- Terrassen und Plätze: Albizia julibrissin, Sophora japonica, Gleditsia triacanthos ‚Inermis‘

9. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Das in der Planzeichnung mit „D“ gekennzeichnete Stellwerk 8 steht als Kulturdenkmal gemäß §2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg vom 25. 5.1971 unter Denkmalschutz.

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

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 25 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 25 vereinbart wird.

10. 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 Niederschlagsintervalls mit einer statistischen Wiederkehrhäufigkeit von seltener als 1 mal in 5 Jahren in die festgesetzten Versickerungsflächen abgeleitet werden.

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

(Ermächtigungsgrundlage: § 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 Baufeldern ist oberhalb des dritten Vollgeschosses ein Geschoss mit einer Grundfläche von maximal 60 % der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zulässig, wenn es von der südwestlichen Baulinie um mindestens 4,00 m zurückspringt.

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 Anforderungen an Werbeanlagen

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

Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig. Als Ort der Leistung gilt der Gebäudeteil, in dem die beworbene Leistung angeboten wird.

Werbeanlagen sind gestalterisch und strukturell in die Fassaden zu integrieren. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind Werbeanlagen unzulässig.

An einer Gebäudefassade ist je Gewerbebetrieb und sonstiger Arbeitsstätte nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt als Einheit gestaltet ist.

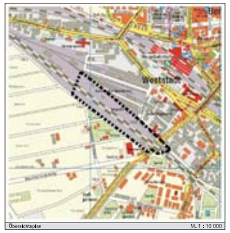
Lichtwerbung in grellen Farben, mit bewegtem oder wechselndem Licht ist unzulässig.

3 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

(Ermächtigungsgrundlage: § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)

Die nicht überbauten 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

Nr. B-Plan
61.32.15.02.02

Bahnstadt
Wohnen an der Promenade

Entwurf
Plan vom 08.September 2009

Erster Bürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt

Präambel

Auf Grund 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 Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617), in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 25.04.2007 (GBl S. 252) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.07.2000 (GBl. S. 581; ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der/n örtlichen Bauvorschrift(en), als Satzung beschlossen

Stadt Heidelberg