

Bahnstadt Wohnen an der Promenade

Anlage 01 zur
Drucksache
0196/2020/BV

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans 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)

Bauordnungsverordnung (BauNO) 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)

Planzonenverordnung 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. 1067)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

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

Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG) 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	Grünfläche (§ 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)
	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 Anschließ 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 i. 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)

	anpflanzender Baum
--	--------------------

10. Sonstige Planzeichen

	Mit Geh- und Fahrwegen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. Abs. 8 BauGB)
	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB - Stützmauer-)
	Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Nr. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Bauflurstücks (§ 10 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. 2 BauGB)
	Einzelanlagen (Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen

C. Hinweise

Nutzungsschablone	Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundritzahl (GR)
Art der baulichen Nutzung	

TF

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

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

E

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 8 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 Einzelhandelnutzung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Vollnutzung 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 Bahnbearbeitungsgewerbes,
 - Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO

Kerngebiet (MK)

- Allgemein zulässig sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Betriebsangehörigen- und Vergütungsgewerbes,
 - 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-Angebotsbetriebe, Spielhallen,
 - Taskstellen.

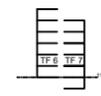
1.2 Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

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)

Solange bauliche Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, gilt für jede Fassade gleicher Orientierung eine einheitliche Höhe, die 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 Verkehrsräumen 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 Baulinie der mit „TF 1“ festgesetzten Baufenster durch Vordringen 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 Vollgeschoss auf maximal 70 % der Gesamtfläche eines Baufensters eine Überschreitung der Baugrenzen um ein Maß von 1,70 m und auf maximal 45 % der Gesamtfläche eines Baufensters eine Unterschreitung der Baulinie bis zu einer Tiefe von 1,80 m zugelassen werden.

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

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäuhöhe, 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 überbaubaren 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. Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Stellwerk S“ ist innerhalb des vorhandenen Baudenkmales 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 Transformatorstation 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 66 % 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 Pfaffenrinder Feld umfassen folgendes:

- Rodung der Gestrüppe
- Abtrag des mit Nährstoffen angereicherten Oberbodens
- Auftrag von Schotter
- In Teilbereichen Überschiebung 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 seinem 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 Hauptanlagen (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 Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 (August 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 $R_{w,ext}$ 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 erneuern. 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 erneuern. (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, Pinus, Ulmus hybr., Dodonea, Ulmus hybr., Lärche, Quercus frainetto, evtl. Fraxinus Raywood, Ginkgo biloba, Prinocton Sentry (jpmännl.)
- * „Rheinvotiv“, Cambridgestr., Montpelierstr.: Corylus colurna, Tilia cordata, Greenspire*, Acer campestre, Aesculus carnea 'Bristol', Albizia julibrissin, Alnus spaezhi, Fraxinus angustifolia 'Raywood', Liquidambar styraciflua, Magnolia kobus, Ostrya carpinifolia, Prunus avium 'Frenk', Acer campestre 'Elekrik', Acer monspessulanum, Malus spec., Morus alba, Morus nigra, Carpinus betulus, Fastigiata, Ginkgo biloba, Prinocton Sentry* (männl. Selektion).
- * Grünflächen „Am Langen Anger“: Acer platanoides, Paulownia, Quercus cocinea, Quercus palustris, Quercus rubra, Tilia platyphyllos, Alnus cordata, Alnus spaezhi, Catalpa bignonioides, Celtis australis, Fraxinus ornus, Malus spec., Prunus Avicola*, Prunus sargentii, Prunus yedonensis, Populus alba, Quercus robur, Fastigiata
- * Versickerungsflächen, wechsellückiger Bereich: Fraxinus excelsior, Pulus tremula, Quercus palustris, Salix alba, Liempde*, Alnus cordata, Alnus spaezhi, Fraxinus Raywood*, Liquidambar styraciflua, Magnolia kobus, Prunus serotina, Quercus robur, Fastigiata

12. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz
Das in der Planzeichnung mit „D“ gekennzeichnete Stellwerk S 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 Feuertrethelfer und -auflastfläche genutzt werden kann.

Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereichs der Energiekonzeption Bahnstadt (Beschluss des Gemeinderates vom 03.04.2008), die unter anderem eine Bebauung im Passivhaus-Standard vorsieht, sowie der Energiekonzeption der Sanierung 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 50 %. Demnach dürfen rechnerisch maximal 50 % des stärksten Niederschlagsintervalls 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten.

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

E. Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, an Werbeanlagen und an die Gestaltung der ungebauten 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 Staffeltgeschossen 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 Farbgebung 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 aufgeständelter Form mit einem Abstand von mindestens 0,25 m von der Substratschicht des Gründachs zulässig. Die Maximalhöhe der Photovoltaikanlagen (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 beworbene 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 Ausleger zulässig. Diese müssen rechteckig 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 0,60 m durch die Befestigungsstruktur 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 wechselländem und bewegtem Licht und grellen Farben.
- Schauflächenbepflanzungen oder -bemalungen die ein Maß von maximal 20 % der Fensterfläche überschreiten.

3 Anforderungen an die Gestaltung der ungebauten 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.



B E B A U U N G S P L A N UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Bahnstadt	61.32.15.02.02
Nr. B-Plan	
Wohnen an der Promenade	
Entwurf	Plan vom 04. Juni 2020
Erster Bürgermeister	Oberbürgermeister
	Stadtplan

