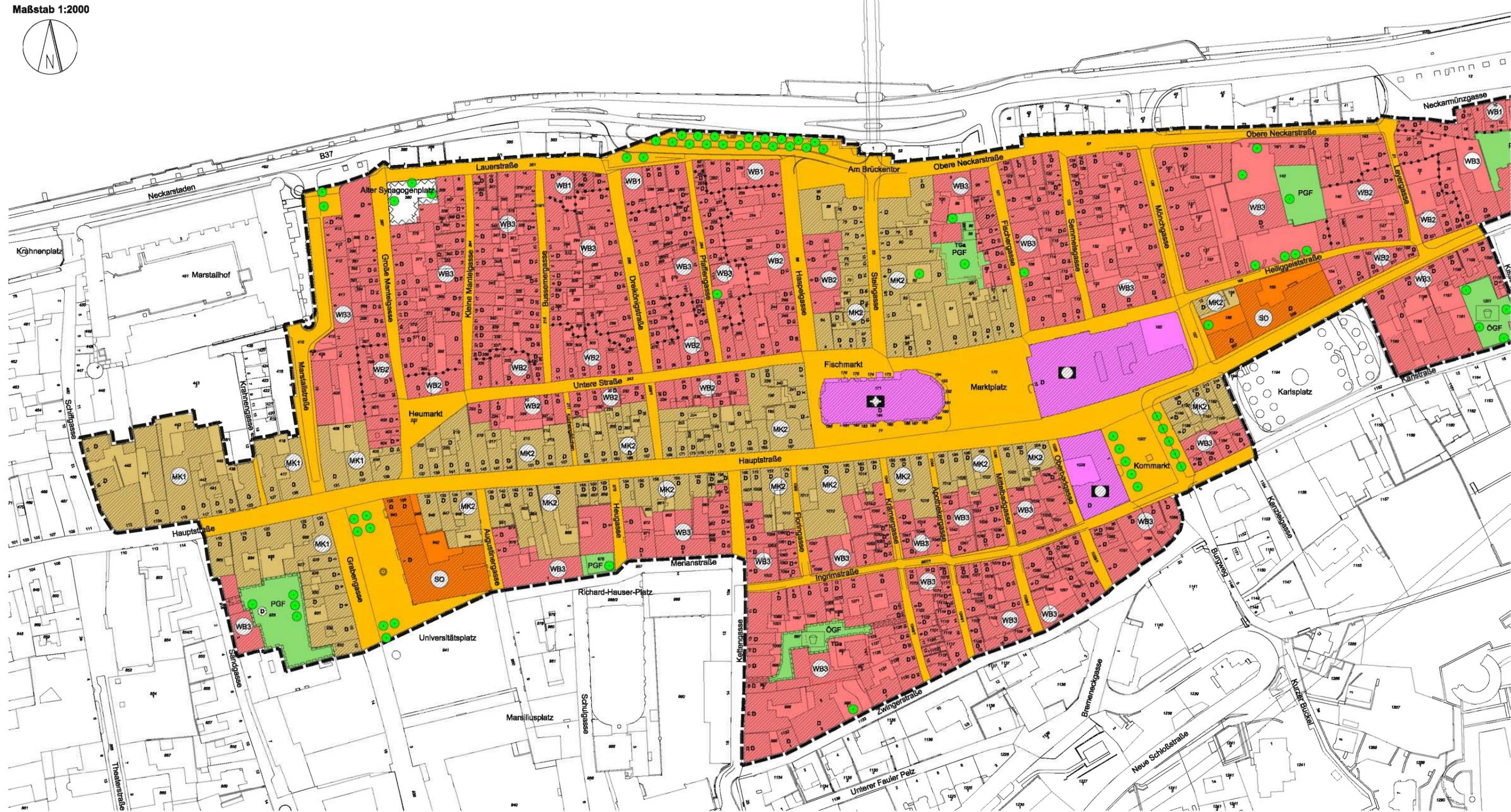


Maßstab 1:2000



Aufstellungsbeschluss

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.

Vermessungsamt

OB-Referat

Stadtplanungsamt

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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.

Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat am ...200 dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ...200 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

OB-Referat

Satzungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplans, 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 ausliegen.

Stadtplanungsamt

Anzeige / Genehmigung

Der Gemeinderat hat am ...200 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V. mit § 4 GemO als Satzung und die Begründung beschlossen.

Ausgefertigt: Heidelberg, den ...200

Oberbürgermeister

Inkrafttreten

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.

Oberbürgermeister

Verletz

Formvo des Ab Innerhalb Bebauung Verfahren § 214 Ab oder Män gegenüb gemacht: Heidelber Stadtplan

"Östliche Altstadt"

Planzeichenerklärung

I) Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

 Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

 Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

 Sondergebiet - Universität (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

 Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

 Öffentliche Verwaltung

 Kirche

3. Flächen, die von der Überbauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

 Gedenkstätte Synagoge

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

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

 Öffentliche Grünfläche

 Private Grünfläche

 Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

 Erhalt von Bäumen

6. Flächen, die mit Gehrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

7. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

 Tiefgarage

II) Nachrichtliche Übernahmen

 Einzelkulturdenkmal (§19 DschG)

III) Zeichenerklärung der Plangrundlage

 Grenzen vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer

 Bestandsgebäude

 vorhandener Weg / Straße

Textliche Festsetzungen

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planeinschreibung und Planzeichen wird gemäß § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO folgendes festgesetzt:

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet durch die Baugenehmigungsbehörde nach Maßgabe des Einzelfalls unter besonderer Berücksichtigung des § 1 Abs. 6 BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) und des § 34 BauGB (Eigenart der näheren Umgebung) festgelegt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, 4a und 7 BauNVO)

- 2.1. Für die **Kerngebiete "MK-1" und "MK-2"** gilt:
 - a) Wohnungen sind ab dem ersten Obergeschoss zulässig. Unzulässig sind:
 - b) Vergnügungstätten wie Diskotheken, Spielhallen oder sonstige Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen.
 - c) Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops.
 - d) Einzelhandelsbetriebe in Form von Ein-Euro-Shops und Postenwarenerkaufsläden.
 - e) Gewerbebetriebe in Form von Call-Shops und Wettbüros,
 - f) Tankstellen.

- 2.2. Zudem gilt für die **Kerngebiete "MK-1"**:
 - a) Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Keller, im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss zulässig.
 - b) Ab dem dritten Obergeschoss sind nur Wohnungen zulässig.

- 2.3. Zudem gilt für die **Kerngebiete "MK-2"**:
 - a) Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig. Bei bestehenden Schank- und Speisewirtschaften ist die Erweiterung, Änderung sowie die Erneuerung ausnahmsweise im Keller, im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss zulässig, wenn die Maßnahme der Sicherung des Bestandes dient und kein neuer Betrieb oder Betriebszweig entsteht.
 - b) Ab dem zweiten Obergeschoss sind nur Wohnungen zulässig.
 - c) Büronutzungen der öffentlichen Verwaltung sind ausnahmsweise in allen Geschossen zulässig.

- 2.4. Für die **besondere Wohngebiete "WB-1", "WB-2" und "WB-3"** gilt:
 - a) Vergnügungstätten wie Diskotheken, Spielhallen oder sonstige Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen.
 - b) Tankstellen.

- 2.5. Zudem gilt für die **besondere Wohngebiete "WB-1"**:
 - a) Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Keller, im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss zulässig.
 - b) Ab dem zweiten Obergeschoss sind nur Wohnungen zulässig.

- 2.6. Zudem gilt für die **besondere Wohngebiete "WB-2"**:
 - a) Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig. Bei bestehenden Schank- und Speisewirtschaften ist die Erweiterung, Änderung sowie die Erneuerung ausnahmsweise im Keller, im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss zulässig, wenn die Maßnahme der Sicherung des Bestandes dient und kein neuer Betrieb oder Betriebszweig entsteht.
 - b) Ab dem zweiten Obergeschoss sind nur Wohnungen zulässig.

- 2.7. Zudem gilt für die **besondere Wohngebiete "WB-3"**:
 - a) Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.
 - b) Ab dem ersten Obergeschoss sind nur Wohnungen zulässig.

2.8. Die **Sondergebietsfläche "SO - Universität"** dient allein der Unterbringung von Einrichtungen der Universität Heidelberg.

2.9. Die **Gemeinbedarfsfläche "Öffentliche Verwaltung"** dient allein der Unterbringung von Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung der Stadt Heidelberg.

2.10. Die **Gemeinbedarfsfläche "Kirche"** dient der Unterbringung von kirchlichen Einrichtungen; zudem sind - als untergeordnete Nutzung - im Erdgeschossbereich kleinere Verkaufsstände zulässig.

2.11 Definitionen:

Sexshops im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiksorment, insbesondere Sexspielzeug, pornographische Magazine, Bilder und Filme (Video VHS, Super-Video CD, Video CD, DVD aller Arten, herkömmliches Filmmaterial) und CD-/DVD-Roms und andere Speichermedien mit entsprechenden Inhalten, erotische Spiele auf digitalen und herkömmlichen Medien, erotische Bekleidung und Dessous, Stimulantia verschiedener Art sowie Accessoires für unterschiedliche sexuelle Neigungen und Vorlieben.

Vergnügungstätten im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe besonderer Art in Form von Automaten-Spielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Peep-Shows, Swinger-Clubs und Sex-Kinos.

Ein-Euro-Shops und Postenwarenerkaufsläden im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe, deren überwiegender Betriebszweck im Verkauf eines heterogenen Sortiments an überwiegend nicht markenorientierten Waren aus allen dem täglichen oder periodischen Bedarf dienenden Warengattungen besteht, die dort grundsätzlich nur unter dem üblichen Preisniveau angeboten werden, da es sich zum Beispiel um Havarieware und Ware aus Konkursen handelt oder um Ware, die eigens zu niedrigsten Preisen produziert wird.

Call-Shops im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, deren überwiegender Geschäftszweck in der Dienstleistung besteht, Telefonate ins In- und Ausland zu ermöglichen, deren Preis üblicherweise unter den üblichen Festnetzverbindungspreisen liegt, wobei die Telefonate in geschlossenen oder halb offenen Kabinen geführt werden können. Betroffen sind auch Computer, mit denen der Zugang zum Internet ermöglicht wird.

Wettbüros im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind sonstige Gewerbebetriebe, deren überwiegender Geschäftszweck auf die Vermittlung von Sportwetten an Buchmacher oder auf die eigene Durchführung von Sportwetten gerichtet ist. Betroffen ist auch die Vermittlung oder eigene Durchführung von Wetten auf andere Ereignisse, die von öffentlichem oder speziellem Interesse sind oder auch Wetten auf Kuriositäten. Weiterhin betroffen ist auch die Durchführung und/oder Vermittlung von Glücksspielen und/oder Lotterien.

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

3.1. Die öffentlichen und privaten **Grünflächen "ÖGF" und "PGF"** sowie die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist umgehend durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

3.2. In sämtlichen **MK- und WB-Gebieten** sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche nicht Hauswirtschaftlich genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

4.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1. In sämtlichen **MK- und WB-Gebieten** sind oberirdische Stellplätze nur zulässig, wenn pro Stellplatz mindestens fünf Quadratmeter Freifläche gärtnerisch angelegt und dauerhaft unterhalten wird.

4.2. In sämtlichen **MK- und WB-Gebieten** sind unterirdische Garagen, welche nicht überbaut sind, mit mindestens einem Meter Mutterboden zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

5.0 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich sind sämtliche Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

6.0 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

In sämtlichen **MK- und WB-Gebieten** ist die Verbrennung von Kohle, Koks, Heizöl nicht zulässig; Holz darf nur bei Verwendung von modernen Brennkesseln in Form von Holzpellets oder Hackschnitzel verwendet werden. Die Verbrennung von Holz in offenen Kaminen ist ausnahmsweise zulässig.

II.) Nachrichtliche Übernahmen

Das Planungsgebiet ist nach § 80 des baden-württembergischen Wassergesetz (WG-BW) ein **"hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich"**, welches bei einem starken Neckarhochwasser überschwemmt werden kann. Hier gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS); d.h. es sind geeignete Vorkehrungen zu treffen oder bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verhindern.

Grundsätzlich empfiehlt es sich, auch weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und bei der Sanierung zu treffen, um das Schadensmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

III.) Hinweise

1.0. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich der **"Werbeanlagensatzung Altstadt"** (Satzung über Werbeanlagen, Automaten, Vordächer und Sonnenschutzdächer zum Schutz der historischen Altstadt der Stadt Heidelberg); deren Vorschriften sind zu beachten.

2.0. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich der **"Gesamtanlagenschutzsatzung"** (Satzung zum Schutz des Bereiches "Alt Heidelberg" als Gesamtanlage); deren Vorschriften sind zu beachten.

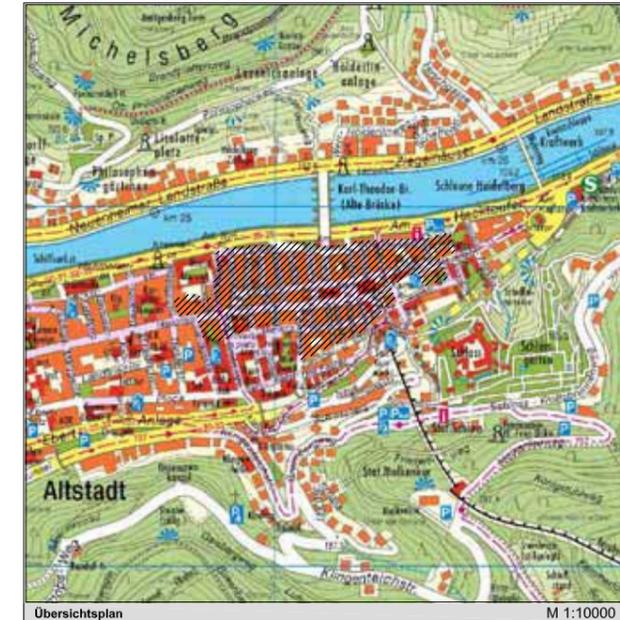
3.0. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich eine Vielzahl von eingetragenen **Denkmälern**; hier sind die Vorschriften des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) zu beachten.

4.0. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit **archäologischen Funden** bzw. Bodendenkmälern zu rechnen; daher sind Erdarbeiten mit dem Landesdenkmalamt bzw. dem Beauftragten für Bodendenkmalpflege beim Kurpfälzischen Museum Heidelberg rechtzeitig abzusprechen. Einzelfunde sind unverzüglich zu melden.

5.0. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich der **"Baumschutzsatzung"** (Satzung über den Schutz von Bäumen in Heidelberg); deren Vorschriften sind zu beachten.

6.0. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich der **"Antennenanlagensatzung"** (Satzung über die Zulässigkeit von Satellitenempfangsanlagen); deren Vorschriften sind zu beachten.

7.0. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich der **Sondernutzungssatzung "Fußgängerbereich Altstadt"**.



B E B A U N G S P L A N

ÖSTLICHE ALTSTADT
Nr. B-Plan: 02.27.00

Vorentwurf
Plan vom: 14.02.2008

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 das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006, S. 3316), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), in der Fassung der Neubeschreibung vom 27.07.2000 (GBl. S. 582; ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs
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__
Stadtplanungsamt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird gemäß § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO folgendes festgesetzt:

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet durch die Baugenehmigungsbehörde nach Maßgabe des Einzelfalls unter besonderer Berücksichtigung des § 1 Abs. 6 BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) und des § 34 BauGB (Eigenart der näheren Umgebung) festgelegt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, 4a und 7 BauNVO)

2.1. Für die **Kerngebiete "MK-1" und "MK-2"** gilt:

a) Wohnungen sind ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

Unzulässig sind:

- b) Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen oder sonstige Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen.
- c) Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops,
- d) Einzelhandelsbetriebe in Form von Ein-Euro-Shops und Postenwarenverkaufsläden,
- e) Gewerbebetriebe in Form von Call-Shops und Wettbüros,
- f) Tankstellen.

2.2. Zudem gilt für die **Kerngebiete "MK-1"**:

- a) Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Keller, im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss zulässig.
- b) Ab dem dritten Obergeschoss sind nur Wohnungen zulässig.

2.3. Zudem gilt für die **Kerngebiete "MK-2"**:

- a) Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig. Bei bestehenden Schank- und Speisewirtschaften ist die Erweiterung, Änderung sowie die Erneuerung ausnahmsweise im Keller, im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss zulässig, wenn die Maßnahme der Sicherung des Bestandes dient und kein neuer Betrieb oder Betriebszweig entsteht.
- b) Ab dem zweiten Obergeschoss sind nur Wohnungen zulässig.
- c) Büronutzungen der öffentlichen Verwaltung sind ausnahmsweise in allen Geschossen zulässig.

2.4 Für die **besonderen Wohngebiete "WB-1", "WB-2" und "WB-3"** gilt:

Unzulässig sind:

- a) Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen oder sonstige Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen,
- b) Tankstellen.

- 2.5 Zudem gilt für die **besonderen Wohngebiete "WB-1"**:
- Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Keller, im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss zulässig.
 - Ab dem zweiten Obergeschoss sind nur Wohnungen zulässig.
- 2.6 Zudem gilt für die **besonderen Wohngebiete "WB-2"**:
- Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig. Bei bestehenden Schank- und Speisewirtschaften ist die Erweiterung, Änderung sowie die Erneuerung ausnahmsweise im Keller, im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss zulässig, wenn die Maßnahme der Sicherung des Bestandes dient und kein neuer Betrieb oder Betriebszweig entsteht.
 - Ab dem zweiten Obergeschoss sind nur Wohnungen zulässig.
- 2.7 Zudem gilt für die **besonderen Wohngebiete "WB-3"**:
- Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.
 - Ab dem ersten Obergeschoss sind nur Wohnungen zulässig.
- 2.8 Die **Sondergebietsfläche "SO - Universität"** dient allein der Unterbringung von Einrichtungen der Universität Heidelberg.
- 2.9 Die **Gemeinbedarfsfläche "Öffentliche Verwaltung"** dient allein der Unterbringung von Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung der Stadt Heidelberg.
- 2.10 Die **Gemeinbedarfsfläche "Kirche"** dient der Unterbringung von kirchlichen Einrichtungen; zudem sind – als untergeordnete Nutzung – im Erdgeschossbereich kleinere Verkaufsstände zulässig.

2.11 Definitionen:

Sexshops im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiks Sortiment, insbesondere Sexspielzeug, pornographische Magazine, Bilder und Filme (Video VHS, Super-Video CD, Video CD, DVD aller Arten, herkömmliches Filmmaterial) und CD-/DVD-Roms und andere Speichermedien mit entsprechenden Inhalten, erotische Spiele auf digitalen und herkömmlichen Medien, erotische Bekleidung und Dessous, Stimulantia verschiedener Art sowie Accessoires für unterschiedliche sexuelle Neigungen und Vorlieben.

Vergnügensstätten im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe besonderer Art in Form von Automaten Spielhallen, Videospiehhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokal en, Peep-Shows, Swinger-Clubs und Sex-Kinos.

Ein-Euro-Shops und **Postenwareverkaufsläden** im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe, deren überwiegender Betriebszweck im Verkauf eines heterogenen Sortiments an überwiegend nicht markenorientierten Waren aus allen dem täglichen oder periodischen Bedarf dienenden Warengattungen besteht, die dort grundsätzlich nur unter dem üblichen Preisniveau angeboten werden, da es sich zum Beispiel um Havarieware und Ware aus Konkursen handelt oder um Ware, die eigens zu niedrigsten Preisen produziert wird.

Call-Shops im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, deren überwiegender Geschäftszweck in der Dienstleistung besteht, Telefonate ins In- und Ausland zu ermöglichen, deren Preis üblicherweise unter den üblichen Festnetzverbindungspreisen liegt, wobei die Telefonate in geschlossenen oder halb offenen Kabinen geführt werden können. Möglich sind auch Computer, mit denen der Zugang zum Internet ermöglicht wird.

Wettbüros im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind sonstige Gewerbebetriebe, deren überwiegender Geschäftszweck auf die Vermittlung von Sportwetten an Buchmacher oder auf die eigene Durchführung von Sportwetten gerichtet ist. Betroffen ist auch die Vermittlung oder eigene Durchführung von Wetten auf andere Ereignisse, die von öffentlichem oder speziellem Interesse sind oder auch Wetten auf Kuriositäten. Weiterhin betroffen ist auch die Durchführung und/oder Vermittlung von Glücksspielen und/oder Lotterien.

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

3.1 Die öffentlichen und privaten **Grünflächen "ÖGF" und "PGF"** sowie die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist umgehend durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

3.2 In sämtlichen **MK- und WB-Gebieten** sind die nicht überbauten Grundstücksflächen, welche nicht hauswirtschaftlich genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

4.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 In sämtlichen **MK- und WB-Gebieten** sind oberirdische Stellplätze nur zulässig, wenn pro Stellplatz mindestens fünf Quadratmeter Freifläche gärtnerisch angelegt und dauerhaft unterhalten werden.

4.2 In sämtlichen **MK- und WB-Gebieten** sind unterirdische Garagen, welche nicht überbaut sind, mit mindestens einem Meter Mutterboden zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

5.0 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich sind sämtliche Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

6.0 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

In sämtlichen **MK- und WB-Gebieten** ist die Verbrennung von Kohle, Koks, Heizöl nicht zulässig; Holz darf nur bei Verwendung von modernen Brennkesseln in Form von Holzpellets oder Hackschnitzel verwendet werden. Die Verbrennung von Holz in offenen Kaminen ist ausnahmsweise zulässig.

II.) Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet ist nach § 80 des baden-württembergischen Wassergesetzes (WGBW) ein "**hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich**", welches bei einem starken Neckarhochwasser überschwemmt werden kann. Hier gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS); d.h. es sind geeignete Vorkehrungen zu treffen oder bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verhindern.

Grundsätzlich empfiehlt es sich, auch weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und bei der Sanierung zu treffen, um das Schadensmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

III.) Hinweise

- 1.0 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich der "**Werbeanlagensatzung Altstadt**" (Satzung über Werbeanlagen, Automaten, Vordächer und Sonnenschutzdächer zum Schutz der historischen Altstadt der Stadt Heidelberg); deren Vorschriften sind zu beachten.
- 2.0 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich der "**Gesamtanlagen-schutzsatzung**" (Satzung zum Schutz des Bereiches "Alt Heidelberg" als Gesamtanlage gemäß § 19 DSchG); deren Vorschriften sind zu beachten.
- 3.0 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich eine Vielzahl von eingetragenen **Denkmälern**; hier sind die Vorschriften des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) zu beachten.
- 4.0 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit **archäologischen Funden** bzw. Bodendenkmälern zu rechnen; daher sind Erdarbeiten mit dem Landesdenkmalamt bzw. dem Beauftragten für Bodendenkmalpflege beim Kurpfälzischen Museum Heidelberg rechtzeitig abzusprechen. Einzelfunde sind unverzüglich zu melden.
- 5.0 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich der "**Baumschutzsatzung**" (Satzung über den Schutz von Bäumen in Heidelberg); deren Vorschriften sind zu beachten.
- 6.0 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich der "**Antennenanlagen-satzung**" (Satzung über die Zulässigkeit von Satellitenempfangsanlagen); deren Vorschriften sind zu beachten.
- 7.0 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich der Sondernutzungssatzung "**Fußgängerbereich Altstadt**".