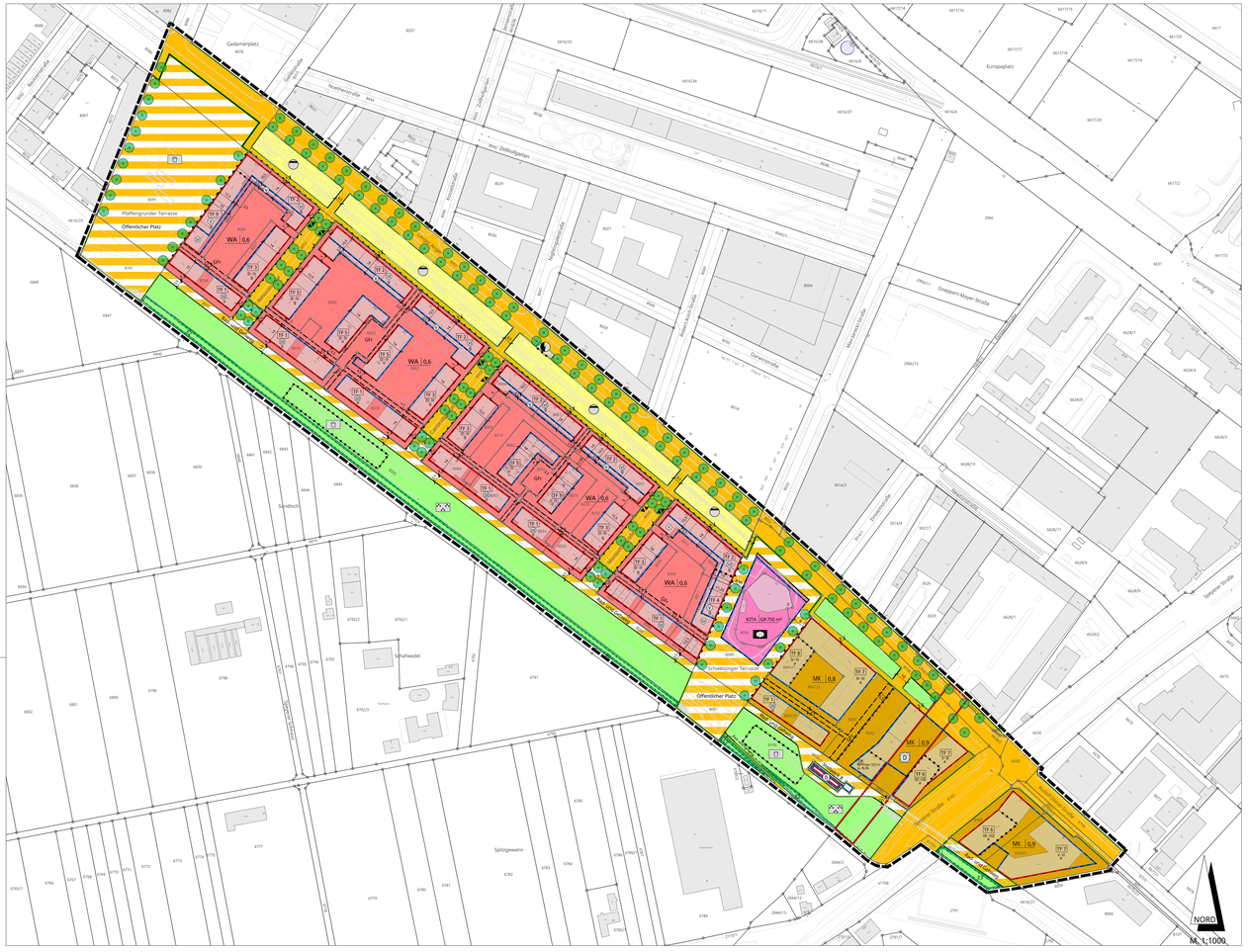
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Bahnstadt Wohnen an der Promenade



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 [BGBl. I S. 3634], zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021(BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 [BGBl. I S. 3786], zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 [BGBl. I S. 353]

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 14.06.2021 [BGBl. I S. 1802]

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 [GBl. S. 582, ber. S. 698], zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 [GBl. S. 1095, 1098]

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]

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. 439, 446]

A. Planzeichenerklärung

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MK — Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

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

- 0,4 — Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- GR 100 m² — Grundfläche (§ 16 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- III=V — Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 18 BauNVO)
- WH=10,m — Wandhöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 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. 4 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 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 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität
- Abwasser

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 Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

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)

- Anpflanzen: Bäume

10. Sonstige Planzeichen

- GFL — 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)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- TF 1 / TF 4 — Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs.1 & 16 Abs.5 BauNVO)

B. Nachrichtliche Übernahmen

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

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB)
- D — Einzelanlagen (urbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB)

C. Hinweise

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) I.Vm. 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 Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 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 Fläche 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.
- in der mit „TF 9" festgesetzten Fläche sind Wohnungen nur in den Geschossen oberhalb des ersten Geschosses (Erdgeschosses) zulässig.

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 9" festgesetzten Fläche.

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 Wandhöhe differenziert festgesetzt. Hierbei wird als obere Bezugshöhe die Oberkante der Wandhöhe in Meter über Normalhöhe (ü.NN) herangezogen. Die Oberkante der Wandhöhe ist der obere Abschluss der festgesetzten Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Attika.

- TF 1
  Südwest-orientierte Fassaden: 124,50 m ü.N.N.

- TF 2
  Südwest-orientierte Fassaden: 131,50 m ü.N.N.
  Nordost-orientierte Fassaden: 134,00 m ü.N.N.

- TF 3
  Oberkante Wandhöhe: 128,00 m ü.N.N.

- TF 4 + TF 8 + TF 9
  Oberkante Wandhöhe: 131,00 m ü.N.N.

- TF 5
  Oberkante Wandhöhe: 128,00 m ü.N.N.

- TF 6
  Oberkante Wandhöhe: 139,50 m ü.N.N.

- TF 7
  Oberkante Wandhöhe: 132,50 m ü.N.N.

Sofern baulche 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. Die festgesetzte Wandhöhe darf dabei um bis zu 3,5 m überschritten werden. 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", „TF 8" und „TF 9" 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 Vortreten von Gebäudeteilen, auch in geringfügigem Ausmaß, ist nicht zugelassen. Dies gilt auch für Balkone kann bis zu einer Tiefe von 2,50 m zugelassen werden.

Eine Überschreitung der südwestlichen Baulinien der mit „TF 1" festgesetzten Baufenster durch Vortreten von Gebäudeteilen, auch in geringfügigem Ausmaß, ist nicht zugelassen. Dies gilt auch für Balkone kann bis zu einer Tiefe von 2,50 m zugelassen werden.

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.

Es eignen sich unter anderem folgende Arten:

- "Am Langen Anger": Acer platanoides, Corylus colurna, Platanus acerifolia, Quercus coccinea, Q. frainetto, Q. palustris, Q. petrea, Q. robur ‚Fastigiata', Tilia romentosa Brabant', Ulmus hybr. ‚Dodoens', Ulmus hybr. ‚Lobel', Quercus frainetto, evtl. Fraxinus ‚Raywood', Ginko biloba ‚Princeton Sentry' (mäßen Selektion).
- Platanenallee „Carl-Bosch-Allee": Platanus acerifolia ‚Pyramidalis', Corylus colurna, Tilia cordata ‚Greenspire', Acer campestre, Aesculus carnea ‚Briotii', Alliozza jubbrizzo, 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' (mäßen 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 sargentii, Prunus yedoensis, Populus simonii, Quercus robur ‚Fastigiata'
- Versickerungsflächen, wechselntrockener Bereich: Fraxinus excelsior, Psulus tremula, Quercus palustris, Salix alba ‚Lempder', Alnus cordata, Alnus spaethii, Fraxinus ‚Raywood', Liquidamber styraciflua, Magnolia kobus, Quercus robur ‚Fastigiata'

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

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

Werbeanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet nur am Ort der Leistung zulässig. Als Ort der Leistung gilt der Gebäudeteil, in dem die bewerbene Leistung angeboten wird.

Die Werbeanlagen sind in die Struktur der Fassadengestaltung zu integrieren.

An den Gebäuden zum Langen Anger und zu den öffendlichen Platzflächen sind Werbeanlagen auch als Ausleger 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.
- Schaufensterbeklebungen 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.

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

Die Maßnahmen zur Bepflanzung und für die Böschung zum Pfaffengrunder Feld umfassen folgendes:

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

8. 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 der Anlieger und 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 Plangebietes (Kerngebietes), die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 (Ausg. Januar 2018) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß 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 Planeintrag 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.

Es eignen sich unter anderem folgende Arten:

- "Am Langen Anger": Acer platanoides, Corylus colurna, Platanus acerifolia, Quercus coccinea, Q. frainetto, Q. palustris, Q. petrea, Q. robur ‚Fastigiata', Tilia romentosa Brabant', Ulmus hybr. ‚Dodoens', Ulmus hybr. ‚Lobel', Quercus frainetto, evtl. Fraxinus ‚Raywood', Ginko biloba ‚Princeton Sentry' (mäßen Selektion).
- Platanenallee „Carl-Bosch-Allee": Platanus acerifolia ‚Pyramidalis', Corylus colurna, Tilia cordata ‚Greenspire', Acer campestre, Aesculus carnea ‚Briotii', Alliozza jubbrizzo, Alnus spaethii, Fraxinus angustifolia ‚Raywood', Liquidamber 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' (mäßen 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 sargentii, Prunus yedoensis, Populus simonii, Quercus robur ‚Fastigiata'
- Versickerungsflächen, wechselntrockener Bereich: Fraxinus excelsior, Psulus tremula, Quercus palustris, Salix alba ‚Lempder', Alnus cordata, Alnus spaethii, Fraxinus ‚Raywood', Liquidamber styraciflua, Magnolia kobus, 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.

Darüber hinaus ist ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg gekennzeichnet. Es handelt sich um einen Teil der Römerstraße von Straßburg bzw. Speyer nach Heidelberg-Neuenheim (1. bis 3. Jahrhundert n. Chr.), die seit 1910 durch archäologische Befunde & Funde bekannt ist.

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

13. Hinweise

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes 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 die Geltungsbereichs der Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Bahnstadt 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 Niederschlagsereignisses 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 Geruchsimmissionen auftreten.

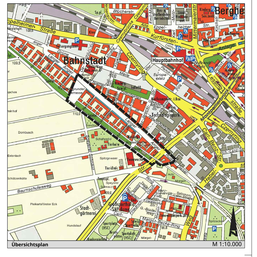
Im Rahmen von Erdarbeiten können jederzeit Bodenkontaminationen zutage kommen. Diese sind gem. § 20 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalbehörde umgehend anzuzeigen und daraufhin bis zu weir Weiteres in unverändertem Zustand zu erhalten.

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.

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



Übersichtsplan M 1:10.000

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

Bahnstadt
Wohnen an der Promenade

M. B-Plan:
15.02.02

gez. J. Odszuck	gez. I. V. W. Erichson	gez. A. Friedrich
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 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 [BGBl. I S. 4147], 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 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 [GBl. S. 1095, 1098], hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, am 09.12.2021 als Satzung beschlossen.

Vermessungsamt
gez. Jelinek

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
(Stand vom 12.10.2021)

OB-Referat
gez. Brand

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am 28.04.2005 den Aufstellung des Bebauungsplans Bahnstadt Zollhofgarten zugestimmt.

Stadtplanungsamt
gez. I. A. Strömer

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) am 18.05.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Stadtplanungsamt
gez. I. A. Strömer

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
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
gez. I. A. Strömer

Öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat hat am 22.10.2009 dem Entwurf zum Bebauungsplan "Wohnen an der Promenade" und der Entwurfsfassung sowie dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zugestimmt und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Gemeinderat hat auch beschlossen, dass die umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2, § 1 BauGB wesentlich sind und an der öffentlichen Auslegung teilnehmen. Ergänzend hat der Gemeinderat die Festschreibung einer gewerblichen Nutzung von über 50% im Erdgeschoß der Häuser zu den Plätzen hin beschlossen.
OB-Referat
gez. Brand

Der Entwurf des Bebauungsplans mit den örtlichen Bauvorschriften, die Begründung mit Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) am 28.10.2009 in der Zeit vom 06.11.2009 bis 07.12.2009 öffentlich ausgelegen.

Stadtplanungsamt
gez. I. A. Strömer

Erneute öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat hat am 21.10.2010 dem überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan "Bahnstadt -Wohnen an der Promenade" für den Teilbereich Kerngebiet sowie dem Entwurf der Änderungsfassung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß §§ 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Gemeinderat hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB darüber hinaus beschlossen, daß Stellungnahmen nur zu den geänderten Planinhalten abgegeben werden können.

OB-Referat
gez. Brand

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Eingriffsregelung wurden gemäß §§ 4a Abs. 3, § 4Abs. 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
gez. I. A. Strömer

Erneute öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat hat am 30.06.2011 dem überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan "Bahnstadt -Wohnen an der Promenade" und der Entwurfsfassung sowie dem Entwurf der Änderung der Auslegung dieser Planunterlagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie der Auslegung des Gutachtens zur Beurteilung der Geruchsimmissionen und -emissionen beschlossen. Der Gemeinderat hat darüber hinaus beschlossen, dass gemäß § 4a Abs. 3, § 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten Planinhalten abgegeben werden können.

OB-Referat
gez. Brand

Der Entwurf des Bebauungsplans "Bahnstadt -Wohnen an der Promenade", die Entwurfsfassung und das Gutachten zur Beurteilung der Geruchsimmissionen und -emissionen wurden 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
gez. I. A. Strömer

Erneute öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat hat am 23.07.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans und den darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.09.2020 sowie dem Entwurf der Änderung zum Bebauungsplanverfahren mit der Aufhebung Umweltbericht, ebenfalls in der Fassung vom 09.09.2020, gebilligt. Darüber hinaus hat der Gemeinderat die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

OB-Referat
gez. Brand

Der Entwurf des Bebauungsplans mit den darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften, die Entwurfsfassung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) am 16.09.2020 in der Zeit vom 24.09.2020 bis 13.11.2020 öffentlich ausgelegen.

Stadtplanungsamt
gez. I. A. Strömer

Beteiligung betroffener Öffentlichkeit
Die von der Änderung des Bebauungsplans betroffene Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 12.08.2021 über die beabsichtigte Einwurfsänderung und die Begründung mit Umweltbericht bei schriftlicher, Gleichzeitig wurde die betroffene Öffentlichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Stadtplanungsamt
gez. I. A