

Bebauungsplan

Bahnstadt Campus Am Zollhofgarten



Gesetzliche Grundlagen
 mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2517).
Bauzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
Landesbauordnung Ba-Wü (LBO) in der Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 357).
Planzeichenverordnung 1996 (PlanZVO 96) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 56).
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neufassung vom 24.07.2009 (GBl. S. 591, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 185).
Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmitteleinsatzdienstes (VwV-Kampfmitteleinsatzdienst) vom 21.12.2009 (GABl. S. 16).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 SD Sondergebiet (§ 4 BauZVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 0,5 Grundflächenzahl (§ 16 BauZVO)
 I Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauZVO)
 OK Höhe baulicher Anlagen als Mittel- und Höchstmaß - OK Oberkante (§ 16 BauZVO) (Baugruppen: 113,35m ± 0,00m)
 Bereich möglicher technischer Aufbauten (für öffentlichen und privaten Bereich, Flächen für den Gemeinbedarf)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauZVO)
 Bauweise (§ 23 Abs. 3 BauZVO)
 Baugruppe (§ 23 Abs. 3 BauZVO)
 Durchgang mit gleicher Höhe als Höchstmaß
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 Flächen für den Gemeinbedarf
 Kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Fußgängerbereich
 Ein- und Ausfahrten
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 öffentliche Grünflächen
 Parkanlage
 Spielplatz
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Begrünungen sowie Bindung für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 anpflanzender Baum
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des städtischen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Nr. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauZVO)
 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu zulässigen Nutzungen (§ 16 Abs. 3 BauZVO)

B. Hinweise
 Nutzungsebene
 Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GFZ) Zahl der Vollgeschosse
 M. 1:1000

1. Art der baulichen Nutzung (Ermächtigunggrundlage § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauZVO)
 (1) Das Sondergebiet „Wissenschaftsbereich“ dient der Unterbringung von wissenschaftsorientierten Betrieben, vorrangig aus den Bereichen der Lebens- und Biowissenschaften, Informations- und Kommunikationswissenschaften und der Energie- und Umweltwissenschaften sowie der Unterbringung von dem Gebiet dienenden Ergänzungsnutzungen aus den Bereichen Wohnen, Handel, Dienstleistung und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Auf Beträge der wissenschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.
 (2) In den als SO 1 und SO 2 festgesetzten Teilbaugebieten sind allgemein zulässig:
 1. Wissenschaftsbetriebe, Laborgebäude, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen
 2. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, insbesondere aus dem Bereich Biotechnologie
 3. Betriebe und Anlagen für die Aus-, Fort- und Weiterbildung
 Ausnahmsweise können im SO 2 zugelassen werden:
 1. Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 (3) In den als SO 3, SO 3.1 und SO 4 festgesetzten Teilbaugebieten sind
 1. Wohnräume und Wohnungen für Studenten, Lehr- und Forschungspersonal
 2. Gasthäuser und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 3. sonstige Wohngebäude und Wohnungen, die nicht der auf Dauer angelegten Hauslichkeit dienen
 mit der Erreichung zulässig, dass im ersten Vollgeschoss nur in den in der Planzeichnung mit ABCD umrandeten Teilbaugebieten Wohnungen zugelassen werden können.
 Im ersten Vollgeschoss der Teilbaugebiete SO 3, SO 3.1 und SO 4 sind allgemein zulässig:
 1. Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 3. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung (Ermächtigunggrundlage § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 – 19 BauZVO)
 (1) Eine Überschreitung der gemäß Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl durch Teilflächen und Ausbauten ist zulässig bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zugelassen.
 (2) Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, die länger als 50,00 m sind, können auf maximal 13,00 m Fassadenlänge Unterschreitungen der gemäß Planzeichnung festgesetzten Höhen um ein Maß von 6,00 m zugelassen werden.
 (3) Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten Höhen durch technische Aufbauten sind ausschließlich in dem in der Planzeichnung abgegrenzten Bereich zulässig, wenn diese eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Weitere Ausbauten können zugelassen werden, wenn der Abstand der technischen Aufbauten von der straßenseitigen Traufkante ein Maß von 3,0 m der Höhe der Aufbauten nicht unterschreitet.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (Ermächtigunggrundlage § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauZVO)
 (1) Bei Gebäuden, die eine Höhe von 30,00 m überschreiten, können ab einer Höhe von 23,00 m über Geländehöhe Überschreitungen der Bauteile bis zu einem Maß von 2,50 m zugelassen werden.
 (2) Eine Überschreitung von Bauteilen und Bauteilen durch Balkone ist auf maximal 50 % der Fassadenlänge zulässig, wenn die Balkone eine Breite von 5,00 m und eine Tiefe von 1,50 m nicht überschreiten.

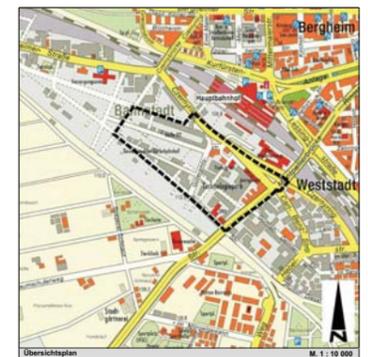
4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einbauten (Ermächtigunggrundlage § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Absatz 6 BauZVO)
 (1) Teilgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Grundstücksflächen zulässig.

5. Fläche für den Gemeinbedarf (Ermächtigunggrundlage § 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB)
 (1) Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:
 1. Freizeit- und Kulturinstitutionen
 2. Versammlungsräume
 3. Gastronomiebetriebe

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ermächtigunggrundlage § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)
 (1) Dachflächen sind zu mindestens 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.
 (2) Teilgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind mit einer mindestens 0,20 m starken Bodenschicht zu überdecken und mit versickerungsfähigen Oberbelägen zu versehen.

Hinweise
 Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereichs der Energiekonzeption Bahnstadt, die am 03.04.2006 vom Gemeinderat beschlossen wurde und unter anderem eine Bebauung im Passivhausstandard vorsieht.
 Durch die Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg in der Fassung vom 18.12.2008 besteht für das Plangebiet ein Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme.
 Das Niederschlagswasserentsorgungskonzept sieht für die Bauteile einen Abflusswert von maximal 0,5 vor. Dachnachlässen sind nach Möglichkeit zu vermeiden, wenn sie einmal in fünf Jahren auf den Grundstücken zurückgehalten werden.
 Die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 61.32.15.02.01 (Ertwurf vom 17.12.2010 und Ergänzung des Ertwurfs vom 12.12.2010) werden durch die neuen Festsetzungen und Hinweise ergänzt.

Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Ermächtigunggrundlage § 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg)
 (1) Als Dachform ist ausschließlich das Flachdach zulässig.
 (2) Fassaden sind bis zu einer Höhe von 4,00 m über Geländehöhe (Geländehöhe = 113,00 m) als ablesbare Sockelzone auszubilden. Als dominierendes Material der Sockelzone ist Buntsteinmörtel zu verwenden.
 (3) Fassaden sind horizontal zu gliedern.



BEBAUUNGSPLAN

Bahnstadt Campus Am Zollhofgarten No. 8-Plan 61.32.15.02.01

Entwurf Plan vom 12. Dezember 2012

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 Art. 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2555, 2517) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neufassung vom 27.07.2009 (GBl. S. 582, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.



Aufstellungsbeschluss
 Der Gemeinderat hat am ...200... die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtblatt (Heidelberg) beschlossen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 Nach Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberg) 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.

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

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

Anzeige / Genehmigung
 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 (Heidelberg) am ...200... öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am ...200... in Kraft getreten.

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

Vermessungsamt OB-Referat Stadtplanungsamt Stadtplanungsamt OB-Referat Stadtplanungsamt Oberbürgermeister Oberbürgermeister Oberbürgermeister