

Von: Hammel, Markus [<mailto:m.hammel@ggh-heidelberg.de>]

Gesendet: Dienstag, 18. Juli 2017 14:30

An: Jung, Thomas

Betreff: AW: BPlan Kirchheim - Großsporthalle

Sehr geehrter Herr Jung,

wir danken für die Zusendung des B-Plan-Entwurfs.

Bei der Durchsicht haben wir leider diverse Punkte feststellen müssen, die die mit Ihnen abgestimmten Planung der Großsporthalle noch nicht berücksichtigen bzw. die noch entsprechend unserer Planung zu konkretisieren sind.

Wir haben die entsprechenden Passagen im Text gelb markiert (s. Anlage Text).

Zudem sind entsprechen die Grundstücksgrenzen nicht der Abstimmung mit Ihnen und der Konversionsgesellschaft (s. Anlage Lageplan im Vergleich zur Planzeichnung).

- A Pkt. 2 Abhängig der sich daraus ergebenden Grundstücksgröße sind GFZ/GRZ zu prüfen
- A Pkt. 4.1 Stellplätze sind auch östlich der Großsporthalle erforderlich, insbesondere für TV-Übertragungen, LKWs für Veranstaltungen, Busse, Personal und Sicherheitsdienste.
- A Pkt. 7.2 Der genaue Anteil der von den SWH geplanten PV-Anlage ist noch nicht ermittelt. Die angenommenen 80 % können wir nicht garantieren. Dies ist abhängig von Randabständen (Abstimmung Stadtplanungsamt), und den notwendigen RWA-Öffnungen und Technikaufbauten (z. B. Rückkühlwerk) auf dem Dach.
- A Pkt. 9 Schallschutzanforderungen an die Halle sind bisher nicht kommuniziert oder in der Kalkulation berücksichtigt.
- B Pkt. 1 Werbeanlagen im Innen- und Außenbereich sind Voraussetzungen für wirtschaftlichen Erfolg der Halle. Großflächige Veranstaltungsankündigungen, ggf. LED-Flächen oder –Bänder, Werbung von Sponsoren und der Hallenname sollen in die Fassadengestaltung integriert werden. Fahnen und Werbeflächen im Außenbereich sind ebenfalls vorgesehen.
- C Klimaschutz Es ist mit dem Umweltamt ein Energiekonzept abgestimmt, das von der Energiekonzeption 2010 der Stadt HD abweicht. Die Großsporthalle soll nicht als Passivhaus errichtet werden.

Wir bitten Sie entsprechenden Änderungen am Bebauungsplan-Entwurf zu veranlassen. Dabei ist bei den engen Terminvorgaben des Gemeinderats zu beachten, dass die Planreife nach § 33 BBauG bis spätestens zur Auftragserteilung an den Generalübernehmer (geplant: 25.01.2018) feststehen muss.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

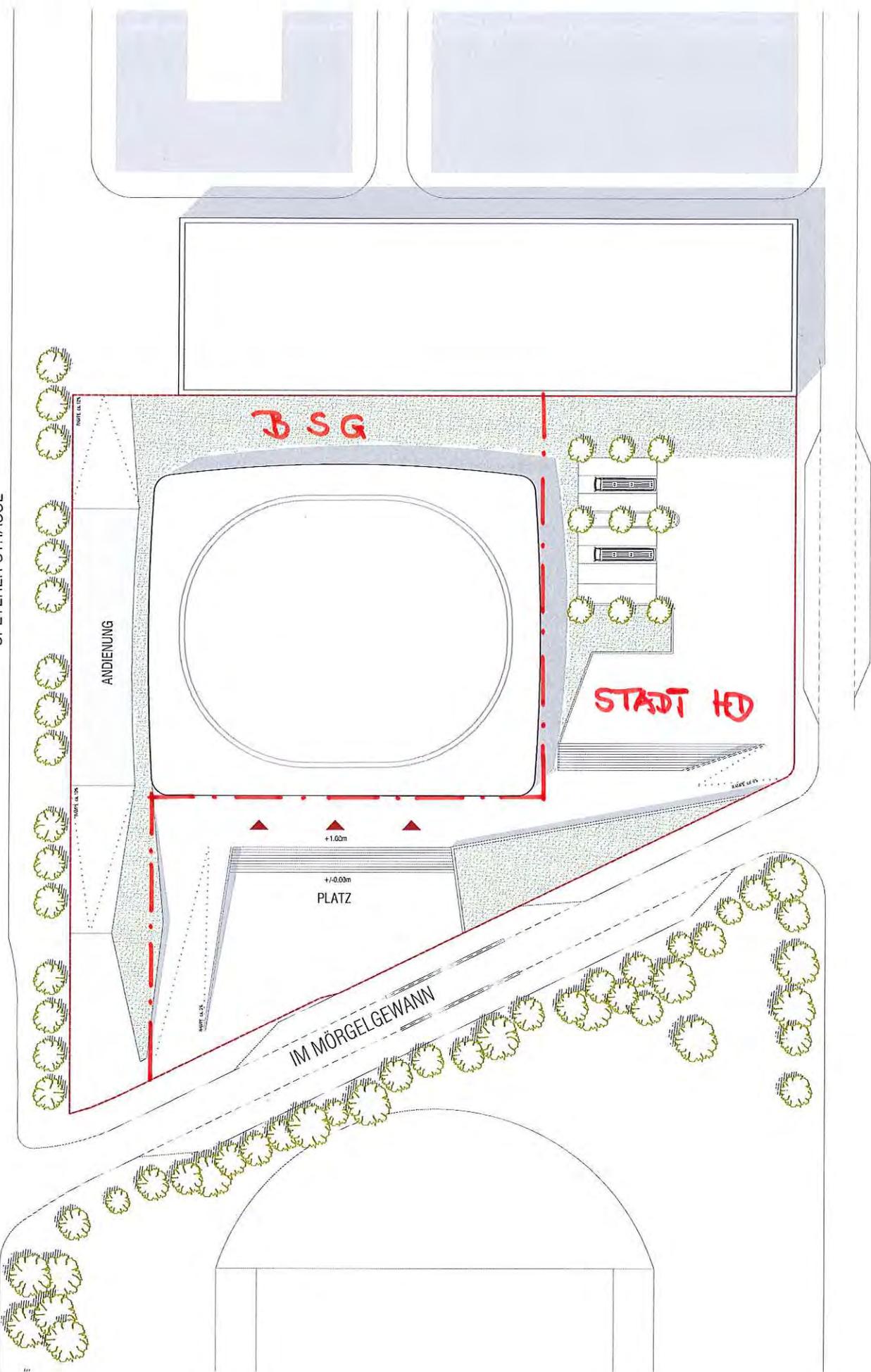
Mit freundlichen Grüßen

Dipl. Ing. Architekt
Markus Hammel

Projektleiter
Planen und Bauen

Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg
Bergheimer Straße 109
69115 Heidelberg

SPEYERER STRASSE



Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Kirchheim

„Kirchheim - Innovationspark“
Nr. 61.32.07.38.00

Textliche Festsetzungen

Stand: Fassung vom 11.07.2017
(Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1)

In den Gewerbegebieten GEe1

- sind gemäß § 8 Abs. 2 und § 1 Abs. 7 BauNVO allgemein zulässig
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - sonstige Gewerbebetriebe, sofern sie „nicht wesentlich störend“ im Sinne von § 6 BauNVO sind
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,soweit sie nicht gemäß unten stehenden Festsetzungen unzulässig sind.
- können gemäß § 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauNVO zugelassen werden
 - öffentliche Betriebe
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebiets
- sind gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig
 - Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht der Versorgung des Gebiets dienen
 - Tankstellen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Lagerhäuser, Lagerplätze
 - Gartenbaubetriebe,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe, wenn deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Hinweis: Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III b ergeben sich ergänzende Anforderungen an die Zulässigkeit gewerblicher Betriebe.

1.2 Gewerbegebiete (GE 2)

In den Gewerbegebieten GE 2

- sind gemäß § 8 Abs. 2 und § 1 Abs. 7 BauNVO allgemein zulässig
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - sonstige, im Sinne von § 8 BauNVO nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,soweit sie nicht gemäß unten stehenden Festsetzungen unzulässig sind.
- können gemäß § 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauNVO zugelassen werden
 - öffentliche Betriebe
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebiets
- sind gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig
 - Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht der Versorgung des Gebiets dienen
 - Tankstellen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Lagerhäuser, Lagerplätze
 - Gartenbaubetriebe,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe, wenn deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Hinweis: Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III b ergeben sich ergänzende Anforderungen an die Zulässigkeit gewerblicher Betriebe.

1.3 Fläche für Gemeinbedarf „Parkhaus“

In der Fläche für Gemeinbedarf „Parkhaus“ ist ein Parkhaus für öffentliche Parkplätze sowie für gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) notwendige Stellplätze der sonstigen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Nutzungen zulässig.

1.4 Fläche für Gemeinbedarf „Großsporthalle“

In der Fläche für Gemeinbedarf „Großsporthalle“ sind Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Anlagen für kulturelle Zwecke sind zulässig, soweit diese Anlagen zugleich sportlichen Zwecken dienen können.

1.5 Flächen für Gemeinbedarf „Kultur“

In den Flächen für Gemeinbedarf „Kultur“ sind Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig. Zulässig sind weiterhin Gastronomiebetriebe sowie Anlagen für soziale Zwecke, soweit diese den Bedürfnissen der Beschäftigten der angrenzenden Gewerbegebiete dienen.

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

- 2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl beinhaltet die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten einschließlich der Flächen von Tiefgaragenzufahrten. Soweit nicht ohnehin eine höhere GRZ von 1,0 festgesetzt ist, ist eine Überschreitung der gemäß Planeintrag festgesetzten Grundflächenzahl nur durch Tiefgaragen und nur ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen.
- 2.2 Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs.1 BauNVO die Höhe der Gehweghinterkante der dem Baugrundstück nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront, bestimmt. Soweit ein Grundstück an mehrere öffentliche Verkehrsflächen angrenzt, ist die öffentliche Verkehrsfläche maßgebend, von der aus die Erschließung erfolgt.
- 2.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Mindest- und Höchstwerte der Gebäudehöhe sind definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Abschluss des Daches bzw. – bei Gebäuden mit Flachdach – dem oberen Abschluss der fertiggestellten Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Attika.
- 2.4 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2 m durch Anlagen für die solare Energieerzeugung sowie durch untergeordnete Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für das Gebäude, die über die Gebäudeoberkante hinaus reichen, ist zulässig. Die maschinentechnischen Anlagen sind einzuhausen. Mit maschinentechnischen Anlagen ist zu den Traufkanten ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.
- 2.5 In den Gewerbegebieten GE2 mit den Bezeichnungen „Baufeld B2“, „Baufeld E7“, „Baufeld F1“ und „Baufeld F4, F5, F6“ sowie den mit „Teilfläche 2“ gekennzeichneten Teilbaugebieten können auf maximal 25 % der überbaubaren Grundstücksfläche maximale Gebäudehöhen von 22 m zugelassen werden. Im Übrigen beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe in den genannten Baufeldern 18,50 m.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Tiefe der Abstandsflächen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2 a BauGB)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge, definiert.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

4.1 Garagen und PKW-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 4.2 Tiefgaragen sowie Fahrrad-Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig.
- 4.3 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.
- 4.4 Nebenanlagen zur Versorgung des Gebiets im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.
- 4.5 Gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der mit entsprechendem Planzeichen festgesetzten Flächen sind Transformatorstationen zulässig.

6. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 14 + 20 BauGB)

In den Gewerbegebieten ist das anfallende Niederschlagswasser zu mindestens 50 % (bezogen auf das stärkste Niederschlagswasserintervall mit einer statistischen Wiederkehrhäufigkeit von seltener als 1 mal in 5 Jahren) auf den Grundstücken zurückzuhalten und über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Sickerschächte sind nicht zulässig.

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

- 7.1 Dachflächen von Gebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, sind zu mindestens 66 % extensiv zu begrünen. Die Dachflächenbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substratstärke muss im Durchschnitt mindestens 10 cm betragen. Die Substrathöhe darf 7 cm (bei Versickerung in eine Rigole 10 cm) nicht unterschreiten. Die maximal zulässige Höhe beträgt 15 cm. Das verwendete Substrat darf nicht mehr als 20 % (Gewicht) organische Bestandteile enthalten. Es darf kein Torf eingesetzt werden. Düngung ist nicht zulässig. Zur Dachbegrünung sind aus der Liste 1 in der Anlage 15 Arten, aus der Liste 2 weitere 10 Arten zur Ausbringung auszuwählen. Soweit die Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen zur Ausführung kommt, sind aus Liste 1 15 Arten auszuwählen und auszubringen. Aus Liste 2 müssen 20 Arten ausgebracht werden. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden.

Liste 1
Arten für Substrathöhen kleiner/gleich 10 cm, die Liste enthält 17 Arten.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe in cm (Ø)	Aussaat	Wuchsform
<i>Allium schoenoprasum</i> var. <i>Schoenoprasum</i>	Schnittlauch	10-35 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Ruchgras	20-50 cm (35)	Samen	mehrfährig
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäuser-Nelke	15-45 cm (30)	Samen	mehrfährig
<i>Festuca ovina</i>	Schafschwingel	10-50 cm (25)	Samen	mehrfährig
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut	5-30 cm (17)	Samen	mehrfährig
<i>Medicago lupulina</i>	Hopfenklee	15-60 cm (37)	Samen	einjährig-zweijährig
<i>Origanum vulgare</i>	Oregano	20-50 cm (35)	Samen	mehrfährig
<i>Papaver dubium</i>	Saat-Mohn	30-50 cm (45)	Samen	einjährig
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn	30-60 cm (45)	Samen	einjährig
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer	3-15 cm (10)	Samen oder Sprossen	mehrfährig
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer	8-20 cm (14)	Samen oder Sprossen	mehrfährig
<i>Sedum reflexum</i>	Trippmadam	10-35 cm (22)	Samen oder Sprossen	Mehrfährig
<i>Sedum rupestre</i> (S. <i>reflexum</i>)	Felsen-Fetthenne	10-35 cm (22)	Samen oder Sprossen	mehrfährig
<i>Sempervivum tectorum</i>	Echte Hauswurz	15-50 cm (32)	Rosetten	mehrfährig
<i>Silene vulgaris</i>	Aufgeblasenes Leimkraut	15-50 cm (32)	Samen	mehrfährig
<i>Thymus pulegioides</i>	Feld-Thymian	5-40 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Trifolium arvense</i>	Hasen-Klee	8-30 cm (20)	Samen	einjährig

Liste 2
Arten für Substrathöhen über 10 cm, die Liste enthält 29 Arten.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe in cm (Ø)	Aussaat	Wuchsform
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gewöhnliche Akelei	40-70 cm (55)	Samen	mehrfährig
<i>Campanula rapunculoides</i>	Acker-Glockenblume	30-70 cm (50)	Samen	mehrfährig
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume	15-30 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Clinopodium vulgare</i>	Wirbeldost	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Cymbalaria muralis</i>	Mauer-Zimbelkraut	10-35 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Dianthus deltoides</i>	Heidenelke	15-40 cm (27)	Samen	mehrfährig
<i>Festuca rubra</i>	Rot-Schwingel	15-90 cm (52)	Samen	mehrfährig
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere	5-20 cm (12)	Samen	mehrfährig
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig

<i>Hieracium auranticum</i>	Orangerotes Habichtskraut	20-50 cm (35)	Samen	mehrfährig
<i>Hieracium murorum</i>	Wald-Habichtskraut	20-60 cm (40)	Samen	mehrfährig
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut	30 - 60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	30-80 cm (55)	Samen	mehrfährig
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite	20-70 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Linaria vulgaris</i>	Gemeines Leimkraut	20-75 cm (47)	Samen	mehrfährig
<i>Lotus corniculatus</i>	Gemeiner Hornklee	5-40 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Muscari neglectum</i>	Traubenhyazinthe	15-30 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Onobrychis viciifolia</i>	Futter-Esparssette	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich	10-45 cm (27,5)	Samen	mehrfährig
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras	10-100 cm (55)	Samen	mehrfährig
<i>Prunella grandiflora</i>	Große Braunelle	10-30 cm (20)	Samen	mehrfährig
<i>Prunella vulgaris</i>	Gemeine Braunelle	5-30 cm (17)	Samen	mehrfährig
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer	10-30 cm (20)	Samen	mehrfährig
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen Salbei	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf	15-40 cm (27)	Samen	mehrfährig
<i>Saponaria officinalis</i>	Echtes Seifenkraut	30-80 cm (55)	Samen	mehrfährig
<i>Sedum telephium</i>	Purpur-Fetthenne	30-80 cm (55)	Samen oder Sprossen	mehrfährig
<i>Teucrium scorodonia</i>	Salbei-Gamander	30-50 cm (40)	Samen	mehrfährig

7.2 Ausnahmsweise kann auf eine Dachflächenbegrünung verzichtet werden, wenn die Dachfläche zu mindestens 80 % der Fläche mit Anlagen zur solaren Energieerzeugung genutzt wird.

7.3 In den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind folgende Maßnahmen zur Biotopentwicklung durchzuführen bzw. dauerhaft zu erhalten:

- 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. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Die in der Planzeichnung in den Gewerbegebieten festgesetzten Flächen „GFL1“ sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern (Allgemeinheit) und von Rettungsfahrzeugen sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

8.2 Die in der Planzeichnung in den Gewerbegebieten festgesetzten Flächen „GFL2“ sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern (Allgemeinheit) zu belasten.

8.3 Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern (Allgemeinheit) und von Rettungsfahrzeugen sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

9. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(wird nach Vorlage eines Schallgutachtens ergänzt)

10. Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 18 - 20 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Je Baumstandort ist ein mindestens 12 m³ großer durchwurzelbarer Raum herzustellen.

B. Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Anforderungen an Werbeanlagen und an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 1-3 LBO Baden-Württemberg)

1. 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. Dabei sind sie gestalterisch und strukturell in die Fassade zu integrieren.

Pro Gewerbebetrieb bzw. pro Arbeitsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig. Sie kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt als Einheit gestaltet ist. Sofern eine Werbeanlage von mehreren Firmen genutzt werden soll, ist ein einheitliches gestalterisches Werbekonzept zu erstellen.

Allgemein unzulässig sind:

- Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen, Stelen, Hinweisschildern oder Schaukästen.
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben.
- Schaufensterbeklebung oder -bemalungen
- Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. Attika eines Gebäudes.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen und Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen als Grünflächen herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Dies betrifft auch die durch Tiefgaragen unterbauten Flächen.

Die Einfriedung von den Verkehrsflächen zugewandten Vorgärten ist nicht zulässig.

Standplätze für Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude zu integrieren oder im Freien der Sicht zu entziehen und als Gemeinschaftsanlagen einzuhausen und/oder einzugrünen.

C. HINWEISE

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebiets zugunsten des Trinkwasserversorgers MVV Energie AG zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Mannheim-Rheinau“. Aus der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet vom 7. Januar 2014 ergeben sich insbesondere ergänzende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen, die Anforderungen an die Dichtigkeit von Kanalleitungen und die Versickerung von Niederschlagswasser.

Denkmalschutz

Die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Heidelberg ist über den Beginn des Erdaushubs mindestens 10 Werktage vorher zu informieren.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept sieht für die als Gewerbegebiet festgesetzten 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 öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Kostentragung für Änderungen / Sicherungen an Versorgungsanlagen und -leitungen, die durch die Bauleitplanung bedingt sind, wird nach bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen geregelt. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten, und eine Koordination der Arbeiten zu gewährleisten.

Baugrund

Im Planbereich bildet junge Neckar-Talfüllung, die örtlich von anthropogenen Aufschüttungen unbekannter Mächtigkeit überdeckt ist, den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein. zum Grundwasserflurabstand liegen keine konkreten Daten vor. Bei etwaigen technischen Fragen im Zuge der weiteren Planung wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Planungsbüro empfohlen.

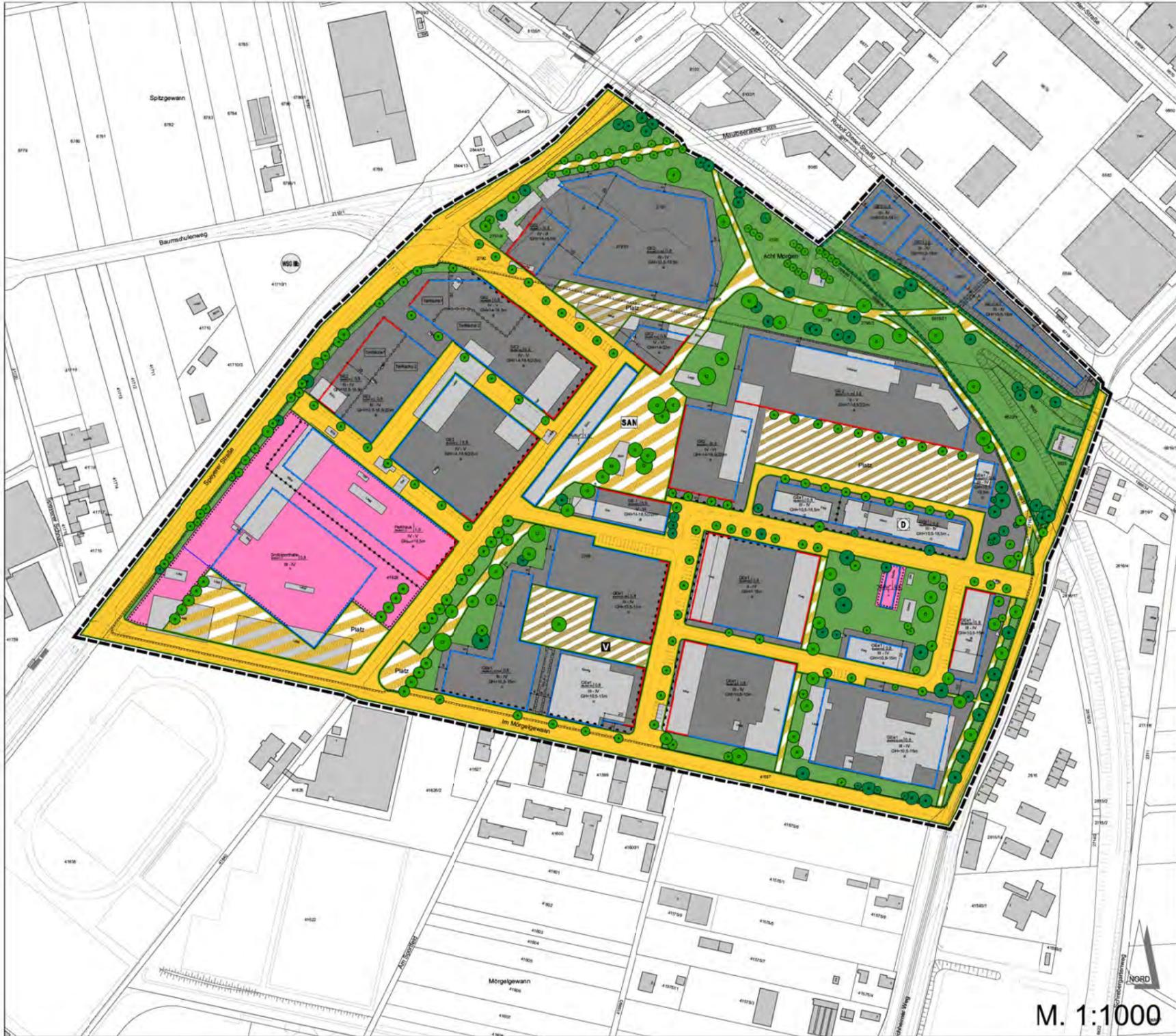
Klimaschutz

Die Vorgaben der Energiekonzeption 2010, des Masterplans 100 % Klimaschutz und des Energiekonzept Konversion sind bei allen Vorhaben zu beachten:

1. Die Wärmeversorgung erfolgt durch Fernwärme. Es besteht Anschluss- und Benutzungsmang gem. Fernwärmesatzung. Eine zusätzliche Nutzung der Solarenergie zur Wärmeversorgung ist satzungsgemäß zulässig und gewünscht.
2. Neubauten sind grundsätzlich im Passivhausstandard zu errichten. Ausnahmen vom Passivhausstandard sind dort möglich, wo dieser technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Dies kann insbesondere im gewerblichen Bereich der Fall sein, wenn die Verbrauchsschwerpunkte nicht bei der Wärme, sondern beim Strom oder der Kühlung liegen. In diesen Fällen soll durch nutzungsspezifische Energieeffizienz-Konzepte eine vergleichbare Umweltbilanz erzielt werden.
3. Für Gebäude mit gewerblicher Nutzung sind für die Bereiche Stromeffizienz und sommerlicher Wärmeschutz/Kühlung Konzepte zur rationellen Energienutzung und Umsetzungsstrategien zu entwickeln und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.
4. Für Bestandsgebäude soll eine energetische Sanierung im Hinblick auf das Klimaschutzziel des Masterplan 100% Klimaschutz und in Anlehnung an die

Energiekonzeption 2010 sichergestellt werden. Dafür ist in der Regel ein Sanierungskonzept für einen Zeitraum bis 2050 zu erstellen und dessen Umsetzungsschritte sind zeitlich festzulegen. Insbesondere sollen bei allen geplanten baulichen und technischen Sanierungen und Umbauten die damit sinnvoll zu kombinierenden Energieeffizienzmaßnahmen realisiert werden. Zum Zeitpunkt einzelner Sanierungsschritte sind die Bauteile auf einen Stand zu verbessern (Orientierung an den Anforderungen des Förderprogramms „Rationelle Energieverwendung“). Zum Zeitpunkt einer umfangreichen Sanierung sind Effizienzstandards in Anlehnung an die geltenden Neubaustandards und die Energiekonzeption einzuhalten.

5. Erneuerbare Energien: Die Dachflächen sind grundsätzlich für den Einsatz von Solaranlagen zur Wärme- und/oder Stromerzeugung zu nutzen, ggf. in Kombination mit Dachbegrünung. Werden vom Eigentümer/Besitzer keine Anlagen gebaut, sollen die Dachflächen Dritten (Stadtwerken, Energiegenossenschaften u.a.) für mindestens 25 Jahre zur Verfügung gestellt werden.
6. Für den das Plangebiet Patton Barracks mit dem Heidelberg Innovation Park (HIP) und der Großsporthalle ist ein Energiekonzept vorgesehen, bei dem neben der Wärmeversorgung mit Fernwärme, dem Passivhausstandard für Neubauten, der Entwicklung von Sanierungsfahrplänen für Bestandsgebäude erstmals von der SWH ein Kältenetz realisiert werden soll, dessen Strombedarf zu einem hohen Anteil durch Solarenergieanlagen auf den Dachflächen gedeckt werden soll. Eine zentrale Rolle spielt dabei eine vollflächige Photovoltaikanlage auf dem Dach der Großsporthalle.



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Mit Inkrafttreten dieses vorbereitenden Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1296)

Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 410), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Planungsverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (GBl. I 1991 S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neufassung vom 24.07.2003 (GBl. S. 551, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 9)

Verhaltensvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.12.2009 (GBl. S. 16), zuletzt geändert durch die Verhaltensvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 31.08.2013 (GBl. S. 342/343)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 05.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.12.2014 (GBl. S. 600)

Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LPG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 870)

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - GE Gewerbegebiet (§ 9 BauVO)
 - GE Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung laut Planzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 17 BauVO) - Beapen
 - III-IV Zahl der Vollgeschosse Mindest- und Höchstgrenze (§§ 16 Abs. 2, 18 BauVO) - Beapen
 - GH Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß Klammernwert für max. 20% der überbauten Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - O offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)
 - a überdachte Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauVO)
 - Bauweise (§ 23 Abs. 3 BauVO)
 - Baugruppe (§ 23 Abs. 3 BauVO)
- Verkehrsfäche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Strassenverkehrsflächen
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung z.B. - Geh- und Radweg - Platz
 - private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. - Platz
 - Verkehrsbereitiger Bereich
 - Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen in die Verkehrsflächen
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
 - Versorgungsanlagen, Teilflächen unterirdisch oder baulich in Gebäude integriert

- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - offene Grünfläche
 - Spezialgrün
- 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
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Schutzmaßnahmen (nach nach Vorlage eines Schutzgutachters ergänt)
- Anpflanzung 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)**
 - Baum zu erhalten
 - Baum anzupflanzen
- Sonstige Planzeichen**
 - Mit Gen-, Fahr- und Leitungszeichen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) - Stützraum
 - Grenze des baulichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Bauflurstücks (§ 16 Abs. 5 BauVO)
- Nachrichtliche Übernahme**
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die Denkmalschutz unterliegen
 - Sanierungsgebiet
 - Wasserschutzgebiet II b (im gesamten Biotbereich)
- Hinweise**
 - Nutzungsabstufung
 - Art der baulichen Nutzung (Bezeichnung der Baubilder laut Planzeichnung)
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß Klammernwert für max. 20% der überbauten Grundstücksfläche
 - Bauweise
 - Teilfläche 2 Kennzeichnung von Bereichen mit teilweisen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung



**BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Heidelberg 61.32.07.38.00

Kirchheim - Innovationspark
Vorentwurf

Plan vom 11. Juli 2017

Erster Bürgermeister Oberbürgermeister Stadtplanungsamt

Präambel

Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1296) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 410), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501), und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neufassung vom 24.07.2003 (GBl. S. 551, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 9), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden teilweisen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, in Sitzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss Der Gemeinderat hat am ... 201... die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.	Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... 201... im "stadtbild" (Heidelberger Anzeiger) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ... 201... bis ... 201... durchgeführt.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Nach Bekanntmachung am ... 201... im "stadtbild" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ... 201... bis ... 201... durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am ... 201... statt.	Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am ... 201... den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften / -en sowie die Begründung, jeweils in der Fassung vom ... 201... zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat am ... 201... den Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en als Satzung sowie die Begründung gemäß §§ 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen.	Anzeige / Genehmigung Ausgelegt: Heidelberg, den ... 201...	Inkrafttreten Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erlangung der Genehmigung / Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse sowie der Hinweise, in der Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en eingetragenen werden können, wurden am ... 201... im "stadtbild" öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en sind damit am ... 201... in Kraft getreten.	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs 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 sind innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften / -en gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.		
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt