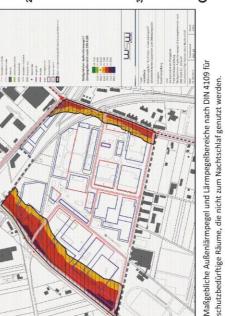
Heidelberg "Kirchheim - Innovationspark"

- 6 §§) 65
- 3.1
- 3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten I Verkehrs- und Grünflächen sowie über der Ver- und Entsorgung zu belastende
- 4. 4
- 4.2 Nebengebäude im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Werbeanlagen müssen soweit sie sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden zum Ra der befestigten Fahrbahn der Speyerer Straße bzw. des Kirchheimer Wegs einen Mindestabstand von 20 m einhalten.
 - 6.4
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.1 Dachflächen von Gebäuden, die nach Rechtskraft des werden, sind vollständig mit Ausnahme von Technika exknasiv entsprachend dem "Handlungsleitfaden zul Heidelberg" zu begrünen. Gleichzeitig sind die Dac Solaranlagen für die Strom- oder Wärmeerzeugung a Modul- oder Koleikorfläche der Solaranlagen muss mir Alondu- oder Koleikorfläche der Solaranlagen muss mir 5.1 Dad
 - 5.2 Auf die Dachbegrünung kann verzicht Ausnahme von Technikaufbauten unc zur Strom- oder Wärmeerzeugung be 5.3 In dr folg

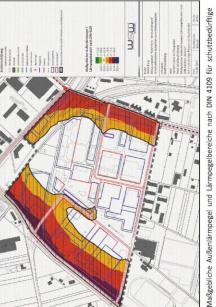
- sind (§ 9 Abs. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und l Nr. 21 BauGB)
- 6.1 Die i mit e Radf Leitu 6.2 Die i mit e Rad
- 6.3 Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind mit einem Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern Rettungsfahrzeugen sowie mit einem Leitungsrecht zuguns Entsorgung zu belasten.
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 7.1 Anforderungen an die Außenbauteile vo Büroräumen, von Aufenthaltsräume von 1 Nachtschlaf genutzt werden, und jeweils

i der Errichtung und Ä inzeichnung des Bebauun, r in der folgenden Abbildt

weils mindestens entsprechend den An r Tabelle in Festsetzung 8,3 zugeor 09-1; 2016-07 auszubilden.



lei ver Linschnung des Bebauungsplans mit "LSM 2"
"lanzeichnung des Bebauungsplans mit "LSM 2"
er in der folgenden Abbildung eingetragenen Lä
on schutzbedürftigen Räumen, die zum Na
nindestens entsprechend den Anforderungen d
abelle in Festsetzung 8.3 zugeordneten Schalls.



inzeption 2010, des

der jeweiligen Auf.	der jeweiligen Außenbauteile zugeordnet	lnet:		des Energiekonzept Konversion sind bei allen Vorhaben in den Gewerbegebieten zu
Lärmpegel-	Maßgeblicher	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der	halldämm-Maß der	Deadnien:
bereiche	Außenlärmpegel	jeweiligen Außenbauteile	e	 Die Warmeversorgung erfolgt durch Fernwarme. Es besteht Anschluss- und Reputzingsmann dem Fernwärmesatzung Eine zusätzliche Mutzing der
DIN 4109-1:		(erf. R'w,res in dB) nach DIN 4109-1: 2016-07,	N 4109-1: 2016-07, Tabelle 7	Solarenergie zur Wärmeversorgung ist satzungsgemäß zulässig und gewünscht.
Tabelle 7		Aufenthaltsräume von	Büroräume* und	Neubauten sind grundsätzlich im Passivhausstandard zu errichten. Ausnahmen vom Passivhausstandard sind dort mödlich, wo dieser technisch nicht sinnvoll oder
		Wohnungen, Unterr- richtsräume und	ähnliches	wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Dies kann insbesondere im gewerblichen Bereich der Fall sein, wenn die Verbrauchsschwerpunkte nicht bei der Wärme, sondern beim
		ähnliches		Strom oder der Kühlung liegen. In diesen Fällen soll durch nutzungsspezifische Energieeffizienz-Konzepte eine vergleichbare Unweltbilanz erzielt werden.
Ξ	[qp]	[dB]	[48]	3. Für Gebäude mit gewerblicher Nutzung sind für die Bereiche Stromeffizienz und
LPB1	bis 55	30		sommerlicher Wärmeschutz/Kühlung Konzepte zur rationellen Energienutzung und Umsatzungsstrategien zu entwickeln und mit dem Amt für Umweltschutz
LPB II	56 bis 60	30	30	Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.
LPB III	61 bis 65	35	30	4. Für Bestandsgebäude soll eine energetische Sanierung im Hinblick auf das
LPB IV	66 bis 70	40	35	Klimaschutzziel des Masterplan 100% Klimaschutz und in Anlehnung an die Energiakonsention 2010 eicherzestellt werden Defür ist in der Benef ein
LPB V	71 bis 75	45	40	Sanierungskonzept für einen Zeitraum bis 2050 zu erstellen und dessen
LPB VI	76 bis 80	20	45	Umsetzungsschritte sind zeitlich festzulegen. Insbesondere sollen bei allen
* An Außenbauteile	e von Räumen, bei de	* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in	arm aufgrund der in	geplanten baulichen und technischen Sanierungen und Umbauten die damit sinnvoll zu kombinierenden Energieeffizienzmaßnahmen realisiert werden. Zum Zeitpunkt
den Räumen ausge	übten Tätigkeiten nur	den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum	ag zum	einzelner Sanierungsschritte sind die Bauteile auf einen Stand zu verbessern
Innenraumpegel lei	istet, werden keine Ar	Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. Tabelle zu Festsetzung 9.1 und	zu Festsetzung 9.1 und	(Orientierung an den Anforderungen des Förderprogramms "Rationelle
9.2: Lärmpegelbere	eiche, "maßgeblicher /	9.2: Lärmpegelbereiche, "maßgeblicher Außenlärmpegel" und erforderliches	rliches	Energieverwendung"). Zum Zeitpunkt einer umfangreichen Sanierung sind
Gesamtschalldämn	Gesamtschalldämm-Maß nach DIN 4109-1: 2016-07	3-1: 2016-07		Effizienzstandards in Anlehnung an die geltenden Neubaustandards und die
Dia Finhaltung	der Anforderunger	Die Einhaltung der Anforderungen ist eicherzustellen und im Rahmen des	d im Rahman dae	Energiekonzeption einzuhalten.
ballordningsracht	lichen Antracever	be climated at Alface Anterest of the Alface and DIN 4100.2 (DIN 4100.2)	OG 7 (DIN 4100.2	5. Erneuerbare Energien: Die Dachflächen sind grundsätzlich für den Einsatz von

- und im Rahme 4109-2 (DIN weise der Erfüllu
- 7.5
 - 9.7
- Nachweis erbracht v Beiblatt 1 zu DIN 18 Orientierungswerte i wird. Die maßgeblic

- 8. Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 8.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in der Qualität Hochstamm, aus extra weitern Stand, 3 verpflanzt, mit Drahtballierung, 18 20 cm Stammunflang zu pflanzen, dauerhaft zu ehralten und bei Abgang zu erneuern. Je Baumstandort ist ein mindestens 12 m² großer durchwurzelbarer Raum herzustellen.

 Eine Verschiebung der Baumstandorte ist zulässig, soweit dies zur Sicherung ausreichender Abstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich ist.

 8.2 Soweit als zu erhalten festgesetzte Bäume in Folge notwendiger Erschließungsmaßhahmen beseitigt werden müssen, ist im unmittelbaren Umfeld des zu rodenden Baumes eine Ersatzpflanzung entsprechend den Anforderungen von Frastsarzung 81 vorzunehmen. Soweit als zu
 Erschließungsmaßnah
 zu rodenden Baumes
 Festsetzung 8.1 vorzuit

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) Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg) Örtliche E baulicher

In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen 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 Gewerbeberierb bzw. pro Arbeitsstätte ist je Fassaderseite nur eine Werbeanlage zulässig. Sie kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt als Einheit gestättet ist. Ösfem eine Werbeanlage von mehreren Firmen genutzt werden soll ist ein einheitliches gestalterisches Werbekonzept zu erstellen.

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

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

cher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulic LBO Baden-Württemberg)

Technikaufbauten und So Bestandteil der Gebäudeku

HINWEISE

Untere Denkmalschutzbehörde Archäologie (Amt 42) bei der Stadtverwalturidelberg ist über den Beginn des Erdaushubs mindestens 10 Werklage vorher

5. Für den das Plangebiet Patton Barracks mit und der Großsporthalle ist ein Energiekonz Wärmeversorgung mit Fernwärme, dem Pa Entwicklung von Sanierungsfahrplanen für Be ein Kältenetz realisiert werden soll, dessen durch Solarnengjeanlagen auf den Dachfläch Rolle spielt dabei eine vollflächige Phol Großsporthalie.

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

61.32.07.38.00

Kirchheim

Erster



vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen plan Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

O) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I.S. tes Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I.S. 1057) intemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBI. S. 357, ber. S. 30.00 of ever Venorinary vom 23.02.2017 (GBI. S. 99,103) in 24.00 (BGBI. I. 1991 S. 59), zuletzt geandert durch 017 (BGBI. I.S. 1057) 3.09.2004 (BGBI, I.S. 2414), zuletzt 5. 2808)

ng 1990 (PlanzV 90) v

and some construction of the construction of t

indeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekamrtmachung vom zürof (EBIS., 581, ber S. 688), zuletzt geändert durch Artiker 7 der Verordnung vom 23 02.2017 S. 99. 100)

Denkmalschutzgesetz (DSch6) vom 06.12.1983 (GBI. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBI. S. 99, 104)
Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LpIG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBI. S. zuletzt geändert durch Artikel 31 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBI. S. 99, 103)

Planzeichenerklärung

baulichen Nutzung Art der

GE

GE

Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflachenzahl als Höchsti (§§ 16 und 17 BauNVO) -Beis

Maß

6500 m² 8,0

Zahl der Vollgeschosse Mindest- und (§§ 16 Abs. 2, 18 BauNVO) -Beispiel-Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Bau

> **≥**-| GH G

Gebaudehöhe als Mindest- und Maxi Klammerwert für max. 20 % der über (§ 9 Abs. 3 BauGB)

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauN 0 Ø

abweichende Bauweis (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 3 Bar

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVC

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



shrsflachen besonderer Zweckbr Rad- und Fußweg (R+F) - Platz







(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Ba



Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entv und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)











Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Be für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)





Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)











Grenze des raumlichen G (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB) Abgrenzung unterschie (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Tellf. | Garden 1 | Tellf. | O Te

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Innerhalb eines Baufensters (§ 16 Abs. 5 BauNVO













Hinweise

Gebäudehöhe als Mindest-ert für max. 20 % der tatsäch

Art der baulichen Nutzung Grundflachenzahl (GRZ) (Bezeichnung der Baufelder bzw. max. zulässige Grun laut Rahmenplanung)
Zahl der Vollgeschoße

Teilflache 2

Kennzeichnung von Be der baulichen Nutzung

mit GEe 1.1 und GEe 1.2

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
 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 in den mit GEe bezeichneten Flächen allgemein zulässig

 Geschäfts., Büro- und Verwaltungsgebäude,

 Schank- und Speisewirtschaften

 sonstige Gewerbebetriebe, sofern sie "nicht wesentlich störend"
 BauNVO sind

 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sp. soweit sie nicht gemäß unten stehenden Festsetzungen unzulässig

 können gemäß, § 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauNVO in den mit GEe bezeichneten Flächen ausnahmsweise zugelassen werden

- Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebiets

 Können gemäß § Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauNVO in den mit GEe 1.1 bezeichneten Flächen aursahmmsvelse zugelassen werden

 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaberund Betriebsielter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

 sind gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO in den mit GEe 1.1 und GE 1.2 bezeichneten Flächen unzulässig

 Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht der Versorgung des Gebiets dienen öffentliche BetriebeEinzelhandelsbetrieb

- Vergnügungsstätten, 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 Gelgenheiten zur Vorführung von Filmen pomographischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Hinweis: Aufgrund der Lage im Wassers ergänzende Anforderungen an die Zulässigkeit

- den mit GE 2.1 und GE 2.2 1.2 Gewerbegebiete (GE 2)
 In den Gewerbegebieten GE 2
 • sind gemäß § 8 Abs. 2 und § 1 Abs. 7 BauNVO in den bezeichneten Flächen allgemein zulässig — Geschafts-, Büro- und Spelsewirtschaften
 - Schank- und Spelsewirtschaften
 - sonstige, im Sinne von § 8 BauNVO nicht Gewerbebetriebe,
 Gewerbebetriebe, kulturelle, soziale, gesundheitlicf
- erheblich belästige
- ulässig sind. mit GE 2.1 und GE 2.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche soweit sie nicht gemäß unten stehenden Festsetzungen unzu können gemäß § 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauNVO in den bezeichneten Flächen ausnahmsweise zugelassen werden
- Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebiets können gemäß § 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauNVO in den mit GE 2.1 bez Flächen ausnahmsweise zugelassen werden
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaberund Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in
 Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 sind gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO in den mit GE 2.1
 und GE 2.2 bezeichneten Flächen unzulässig
 Einzelhandeisbetriebe, soweit sie nicht der Versorgung des Gebiets dienen

- Tankstellen

 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

 Lagerhäuser, Lagerplätze

 Gartenbaubefriebe,

 Verginigungsskätten, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbeberfriebe, wenn deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführtung von Filmen pornographischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführung von Filmen pornographischen inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

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

1.3 Fläche für Gemeinbedarf "Parkhaus" ist ein Parkhaus für öffentliche Parkplätze sowie für gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) notwendige Stellplätze der sonstigen innerhalb des Gelfungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Nutzungen zulässig. "Großsporthalle" sind Anlagen für sportliche Zweck ordnung zu Anlagen für sportliche Zwecke 1.4 Fläche für Gemeinbedarf "Großsport" In der Fläche für Gemeinbedarf "G sowie - in Zu- und Unterord Gastronomiebetriebe zulässig.

sind zulässig, sov Anlagen für kulturelle Zwecke Zwecken dienen können.

15.

- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke
 Ausstellungs- und Veranstaltungsräume
 Anlagen für Verwaltungen
 Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe Flächen für Gemeinbedarf "Quartierszentrum"
 Die Flächen für Gemeinbedarf "Quartiersz Plangebiets mit Gütern und Dienstleistungen Zulässig sind:

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Soweit eine Grundflächenzahl festgesetzt ist, beinhaltet diese 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. 2.1 Sowr Net

2. Soweit eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt ist, darf diese durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BaulWO, durch Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Tiefgaragen einschließlich der Flächen von Tiefgaragenzufährten bis zu einer GRZ von 0,9 überschriften werden.

2.3 Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. BaulWO die Höhe der Gehweghinterkante der dem Baugrundstück nach schollegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront, bestimmt. Soweit ein Grundstück an mehrere öffentliche Verkehrsfläche maßgebend, von der aus die Erschließung erfolgt.

2.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Mindest- und Höchstwerte der Gebäudehöf sind definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Bezugshöhe und de obersten Abschluss des Daches bzw. - bei Gebäuden mit Flachdach - dem oberen Abschluss der fertiggestellten Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Attika.

2.5 Eine Uberschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2 m durch Anlagen für die solare Energieerzeugung sowie durch untergeordnete Aufbauten z. Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für das Gebäude, die über die Gebäudeoberkante hinaus reichen, ist zulässig. Die maschinentechnischen Anlage sind einzuhausen. Mit maschinentechnischen Anlagen sind einzuhausen. Mit maschinentechnischen Anlagen ist zu den Traufkanten ein

