

Kirchheim Innovationspark

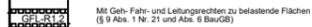
7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



8. 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)



9. Sonstige Planzeichen



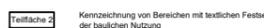
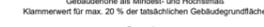
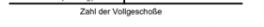
10. Sonstige Planzeichen



B. Nachrichtliche Übernahme



C. Hinweise



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GE 1)

In den Gewerbegebieten GE 1

- sind gemäß § 8 Abs. 2 und § 1 Abs. 5 BauNVO in den mit GEe 1.1 und GEe 1.2 bezeichneten Flächen allgemein zulässig
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgelände,
- 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 in den mit GEe 1.1 und GEe 1.2 bezeichneten Flächen ausnahmsweise zugelassen werden
- öffentliche Betriebe
- Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebiets
können gemäß § 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauNVO in den mit GEe 1.1 bezeichneten Flächen ausnahmsweise zugelassen werden
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebeinhaber- und 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 GEe 1.1 und GEe 1.2 bezeichneten Flächen unzulässig
- Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht der Versorgung des Gebiets dienen
- Tankstellen
- Betriebe des Behälterbergungsgewerbes
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Vergnügungstätten, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe, wenn deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Stripsteaskale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführäume 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.

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 wurden innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift / - gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.

Stadtplanungsamt

1.2 Gewerbegebiete (GE 2)

In den Gewerbegebieten GE 2

- sind gemäß § 8 Abs. 2 und § 1 Abs. 5 BauNVO in den mit GE 2.1 und GE 2.2 bezeichneten Flächen allgemein zulässig
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgelände,
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige, im Sinne von § 8 BauNVO nicht erheblich belastende 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. 5 BauNVO in den mit GE 2.1 und GE 2.2 bezeichneten Flächen ausnahmsweise zugelassen werden
- öffentliche Betriebe
- Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht der Versorgung des Gebiets dienen
- Tankstellen
- Betriebe des Behälterbergungsgewerbes
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungstätten, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe, wenn deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Stripsteaskale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführäume 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 Geltungsbereiches des Bebauungsplans gelegenen Nutzungen zulässig.

1.4 Fläche für Gemeinbedarf „Großsporthalle“

In der Fläche für Gemeinbedarf „Großsporthalle“ sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie - in Zu- und Unterordnung zu Anlagen für sportliche Zwecke - Gastronomiebetriebe zulässig. Anlagen für kulturelle Zwecke sind zulässig, soweit diese Anlagen zugleich sportlichen Zwecken dienen können.

1.5 Sondergebiete „Quartierszentrum“

Die Sondergebiete, mit der Zweckbestimmung „Quartierszentrum“ dienen der Versorgung des Planungsgebietes mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. Zulässig sind insbesondere:

- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke
- Anlagen für wirtschaftsfördernde Zwecke (wie, z.B., Messe-, Ausstellungs- und Veranstaltungsräume)
- Anlagen für Verwaltungen
- Dienstleistungsbetriebe
- Gastronomiebetriebe
- Räume für freie Berufe

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

2.1 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 otherwise eine höhere GRZ von 1,0 festgesetzt ist, ist eine Überschreitung der gemäß Planeintrag festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,9 nur ausnahmsweise und nur durch mit wasserdurchlässigen Belägen befestigte Stellplätze und deren Zufahrten sowie durch Tiefgaragen zugelassen.

2.2 Soweit eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt ist, darf diese durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, durch Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Tiefgaragen einschließlich der Flächen von Tiefgaragenzufahrten in der Fläche für Gemeinbedarf „Großsporthalle“ bis zu einer GRZ von 0,9 und in dem die ehemaligen Ställe umfassen Sondergebiet „Quartierszentrum“ bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2.3 Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Höhe der Gehwegunterkante 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.

2.4 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 fertigeinstufigen Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Attika.

2.5 In den Gewerbegebieten GE 2 ist 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, zulässig. Die maschinentechnischen Anlagen sind einzuhausern. Mit maschinentechnischen Anlagen ist zu den Traufkanten ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

2.6 In den Flächen für Gemeinbedarf ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2 m durch Anlagen für die solare Energieerzeugung sowie durch Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für das Gebäude, die über die Gebäudeoberkante hinaus reichen, zulässig. Die maschinentechnischen Anlagen sind einzuhausern.

2.7 In den Gewerbegebieten GE 2 mit den Bezeichnungen „Baufeld B2“, „Baufeld E7“, „Baufeld F1“ und „Baufeld F4, F5, F6“ sowie den mit „Teilfläche 2“ gekennzeichneten Teilbaugebieten können auf maximal 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche maximale Gebäudehöhen von 22 m zugelassen werden. Im Übrigen beträgt die maximale zulässige Gebäudehöhe in den genannten Baufeldern 18,50 m.

2.8 In der Fläche für Gemeinbedarf „Parkhaus“ können auf maximal 15 % der Grundstücksfläche maximale Gebäudehöhen von 22 m zugelassen werden. Im Übrigen beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 19,00 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 Oberirdische Garagen und Nebengebäude im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Nebengebäude im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Werbeanlagen müssen - soweit sie sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden - zum Rand der befestigten Fahrbahn der Speyerer Straße bzw. des Kirchheimer Wegs einen Mindestabstand von 20 m einhalten.

4.3 Nebenanlagen zur Versorgung des Gebiets im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können zusätzlich in öffentlichen Grundflächen zugelassen werden, soweit nicht Festsetzung 4.2 entgegensteht.

4.4 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.

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

5.1 Dachflächen von Gebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, sind vollständig mit Ausnahme von Technikbauten und Dachüberständen - extensiv entsprechend dem „Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ zu begrünen.

Gleichzeitig sind die Dachflächen durch aufgeständerte Solaranlagen für die Strom- oder Wärmeerzeugung aus Solarenergie zu nutzen. Die Modul- oder Kollektorfläche der Solaranlagen muss mindestens 40% und maximal 50% der geforderten Grundfläche betragen.

5.2 Auf die Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn die nutzbare Dachfläche - mit Ausnahme von Technikaufbauten und Dachüberständen - vollständig mit Solaranlagen zur Strom- oder Wärmeerzeugung belegt wird.

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

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

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

6.1 Die in der Planzeichnung in den Gewerbegebieten festgesetzten Flächen „GFL-R 1“ sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern (Allgemeinheit) sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

6.2 Die in der Planzeichnung in den Gewerbegebieten festgesetzten Flächen „GFL-R 2“ sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

6.3 Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind mit einem Fahrrecht 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.

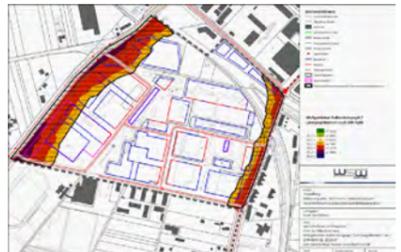
7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Anforderungen an die Außenbauteile von Unterrichtsräumen, von Büroräumen, von Aufenthaltsräumen von Wohnungen, die nicht zum Nachtschlaf genutzt werden, und jeweils ähnliche schutzbedürftigen Räumen

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind innerhalb der in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit „LSM 1“ bezeichneten Fläche bzw. innerhalb der in der folgenden Abbildung eingetragenen Lärmpegelbereiche die Außenbauteile von

- Unterrichtsräumen,
- Büroräumen
- Aufenthaltsräume von Wohnungen, die nicht zum Nachtschlaf genutzt werden,
- und jeweils ähnliche schutzbedürftigen Räumen,

jeweils mindestens entsprechend den Anforderungen der den Lärmpegelbereichen in der Tabelle in Festsetzung 8.3 zugeordneten Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109-1:2016-07 auszubilden.



Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für schutzbedürftige Räume, die nicht zum Nachtschlaf genutzt werden.

7.2 Anforderungen an die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind innerhalb der in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit „LSM 2“ bezeichneten Fläche bzw. innerhalb der in der folgenden Abbildung eingetragenen Lärmpegelbereiche die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, jeweils mindestens entsprechend den Anforderungen der den Lärmpegelbereichen in der Tabelle in Festsetzung 8.3 zugeordneten Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109-1:2016-07 auszubilden.



Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer)

7.3 Den in den Abbildungen in Festsetzung 7.1 und 7.2 enthaltenen Lärmpegelbereichen wird als Schallschutzmaßnahmen folgende erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile zugeordnet:

Table with 4 columns: Lärmpegelbereiche (DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7), Maßgeblicher Außenlärmpegel, Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R_w,es in dB) nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7, and Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R_w,es in dB) nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7.

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. Tabelle für Festsetzung 9.1 und 9.2: Lärmpegelbereiche, „maßgeblicher Außenlärmpegel“ und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß nach DIN 4109-1:2016-07

7.4 Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 (DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ auf 2016) nachzuweisen.

7.5 Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2016-07 reduziert werden.

7.6 Schalldämmte Lüftungseinrichtungen

In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, sind fensterunabhängige, schalldämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall der maßgebliche Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Schallschneidende Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, vom Mai 1987 nachts eingehalten wird. Die maßgeblichen Orientierungswerte in der Nacht betragen

Table with 2 columns: Gewerbegebiete (55 dB(A)), Eingeschränkte Gewerbegebiete (55 dB(A))

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 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 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 Erschließungsmaßnahmen beseitigt werden müssen, ist im unmittelbaren Umfeld des zu rodernden Baues eine Ersatzpflanzung entsprechend den Anforderungen von Festsetzung 8.1 vorzunehmen.

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)

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 Werbeanlage bzw. pro Arbeitsstätte ist je Fassadenseite 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.

In den Gewerbegebieten sind unzulässig:

- Freistehende Werbeanlagen
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben
- Schaufensterbeklebungen 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 der freien der Sicht zu entziehen und als Gemeinschaftsanlagen einzuhausern und/oder einzugraben.

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

Technikaufbauten und Solaranlagen sind als dem Gebäude zugehörige Anlagen als Bestandteil der Gebäudekubatur zu gestalten und aus dieser heraus zu entwickeln.

C. HINWEISE

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes 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 Archäologie (Amt 42) bei der Stadtverwaltung Heidelberg ist über den Beginn des Erdaustrubs mindestens 10 Werktage vorher zu informieren.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist in Hinblick auf die möglichen Emissionen eingeschränkt. Auf die Ebene des bauordnungsrechtlichen Verfahrens können Nachweise erforderlich werden, dass die geplanten Nutzungen mit vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen Grundverhältnissen schalltechnisch verträglich ist.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenwärtige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern im Versorgungsstrassen 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.

Bei einer Neuerwerbung sind bestehende Bäume durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu erhalten. Ist eine Erhaltung nicht möglich oder werden Bäume und Sträucher infolge der Maßnahme abgängig, müssen sie ersetzt werden.

Baugrund

Im Planbereich bildet junge Neckar-Talflung die örtlich von anthropogenen Aufschütlungen 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.

Erdauhub/Bodenbelastungen

Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdauhub aus dem Bereich der vorhandenen Aufschütlungen ist aufgrund der vorhandenen Belastungen nur eingeschränkt verwertbar. Bei Entregelungen muss gegebenenfalls in Bereichen mit hohem FAK-Beitrag ein Bodenaustausch durchgeführt werden.

Klimaschutz

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

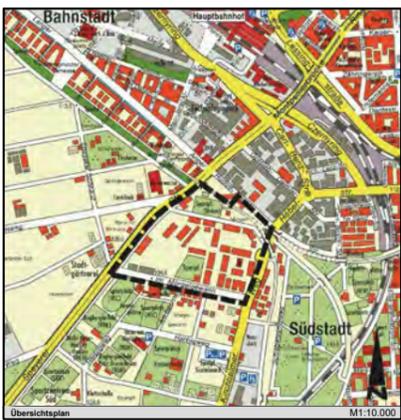
- 1. Die Wärmeversorgung erfolgt durch Fernwärme. Es besteht Anschluss- und Benützungsmang gen. Fernwärmeusage. Eine zusätzliche Nutzung der Solarenergie zur Wärmeversorgung ist sätzlich zulässig und gewünscht.
2. Neubauten sind grundsätzlich im Passivhausstandard zu errichten. Ausnahmen vom Passivhausstandard 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 rationalen Energieernutzung 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 Umsetzungsstrategie festzulegen. Insbesondere sollen bei allen geplanten baulichen und technischen Sanierungen und Umbauten die damit einhergehenden Energieeffizienzmaßnahmen realisiert werden. Zum Zeitpunkt einzelner Sanierungsschritte sind die Bauteile auf einen Stand zu verbessern (Orientierung an den Anforderungen des Förderprogramms „Rationale 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 SVM 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.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Kirchheim 61.32.07.38.00

Table with 2 columns: Erster Bürgermeister, Oberbürgermeister, Stadtplanungsamt

Präambel

Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613), und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neudeckentragung vom 24.07.2000 (GBl. S. 561, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften



GESETZLICHE GRUNDLAGEN
 mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans 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)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 257), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1901 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (GBl. I S. 1057) geändert worden ist.
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2009 (GBl. S. 361, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)
Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.12.2006 (GBl. S. 16) und vom 31.08.2013 (GBl. S. 342/343)
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. 446)

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - SO** Sondergebiet - Quartierszentrum (§ 4 BauNVO)
 - Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung laut Planeschrift (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 0,8** Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 17 BauNVO) -Beispiel-
 - 6500 m²** Grundfläche (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
 - III-IV** Zahl der Vollgeschosse Mindest- und Höchstgrenze (§§ 16 Abs. 2, 18 BauNVO) -Beispiel-
 - GH** Gebäudehöhe als Mindest- und Maximalwert; Kennwert für max. 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - o** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - a** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsfäche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsfächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung z.B. - Rad- und Fußweg (R+F) - Platz
 - private Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung z.B. - Platz
 - Verkehrsüberzügiger Bereich
 - Fußgängerbereich
 - Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfächen
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - öffentliche Grünfläche
 - Spielfeld
- 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

<p>Aufstellungsbeschluss Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand vom ____201__).</p> <p>Der Gemeinderat hat am 05.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.2015 im "stadtblatt" (Heidelberger Anzeiger) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.</p>	<p>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Nach Bekanntmachung am 12.07.2017 im "stadtblatt" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.07.2017 bis 11.08.2017 durchgeführt.</p>	<p>Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am 16.11.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 29.09.2017, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.</p>	<p>erneute öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am ____2019__ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom ____2019__, zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.</p>	<p>Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat am ____201__ den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung gemäß §§ 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen.</p>	<p>Anzeige / Genehmigung Ausgefertigt: Heidelberg, den ____201__</p>	<p>Inkrafttreten Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan und die örtliche -n Bauvorschrift / -en eingesehen werden können, wurden am ____201__ im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtliche -n Bauvorschrift / -en sind damit am ____201__ in Kraft getreten.</p>		
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt