

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Fortschreibung

Anlage 01 zur Drucksache: 0072/2015/IV

Bahnstadt

Campus Am Zollhofgarten



Gesetzliche Grundlagen

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 214), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1980 (BGBl. I S. 135), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.12.2006 (GBl. S. 16), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 31.08.2013 (GBl. S. 342/343)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. S. 686)

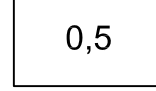
A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

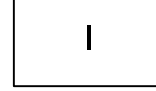


Sondergebiet (§ 4 BauNVO)

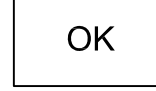
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

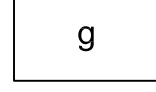


Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß - OK Oberkante (§ 16 BauNVO) (Bezugsniveau: 113,35m üNN)

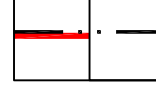


Bereich möglicher technischer Aufbauten (Beitrag Festsetzung 2.03)

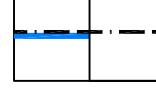
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



geschlossene Bauweise (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



Baufreie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

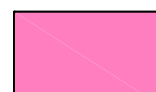


Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

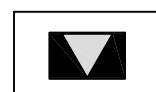


Durchgang mit lichter Höhe als Höchstmaß

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fußgängerbereich

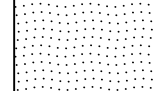


Ein- und Ausfahrten

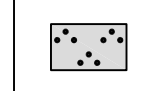


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

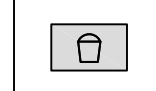
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünflächen

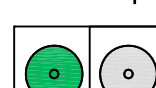


Parkanlage



Spielplatz

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

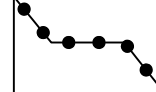


anzuflanzender Baum

8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Nr. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 5 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu zulässigen Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

B. Hinweise

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung | Bauweise | Grundflächenzahl (GRZ) / Zahl der Vollgeschosse

Satzungsabschluss

Der Gemeinderat hat am ____ 201, den Bau- und Nutzungsplan, den die Bebauungspläne mit der Begründung gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 4 GemO beschlossen.

Anzeige / Genehmigung

Ausgefertigt: Heidelberg, den ____ 201,

1. Art der baulichen Nutzung

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet „Wissenschaftsbereich“ dient der Unterbringung von wissenschaftsorientierten Betrieben, vorrangig aus den Bereichen der Lebens- und Biowissenschaften, Informations- und Kommunikationstechnologie und der Energie- und Umweltwissenschaften sowie der Unterbringung von den Gebieten dienenden Einrichtungen aus den Bereichen Wohnen, Handel, Dienstleistung und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Auf Belange der wissenschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) In den als SO 1, SO 4 und SO 7 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;

4. Ausnahmeweise können im SO 1 zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen 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 Spisewirtschaften

(3) In den als SO 2, SO 3, SO 5 und SO 6 festgesetzten Teilbaugebieten sind

1. Wohnheime und Wohnungen für Studenten, Lehr- und Forschungspersonal;

2. Gästehäuser und Betriebe des Beherbergungsgewerbes;

3. sonstige Wohngebäude und Wohnungen, die nicht der auf Dauer angelegten Häuslichkeit dienen

mit der Einschränkung zulässig, dass im ersten Vollgeschoss nur in den in der Planzeichnung mit ABCD umgrenzten Teilbaugebieten Wohnungen zugelassen werden können.

Im ersten Vollgeschoss der Teilbaugebiete SO 2, SO 3, SO 5 und SO 6 sind allgemein zulässig:

1. Läden, Schank- und Spisewirtschaften;

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;

3. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 19 BauNVO)

Durch Planeintrag und textliche Festsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

(1) Eine Überschreitung der gemäß Planeintrag festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen wird ausnahmsweise 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 Planeintrag 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 Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Abstand der technischen Aufbauten von der straßenseitigen Traufkante ein Maß von 3,0 der Höhe der Aufbauten nicht unterschreitet.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Gemäß Planeintrag die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

(1) Bei Gebäuden, die eine Höhe von 30,00 m überschreiten, können ab einer Höhe von 23,00 m über Geländehöhe Überschreitungen der Baulinien bis zu einem Maß von 2,50 m zugelassen werden.

(2) Die Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien 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 Einfahrten

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Absatz 6 BauNVO sowie § 74 Absatz 2 Satz 1, 3 LBO Baden-Württemberg)

(1) Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Grundstücksflächen zulässig.

(2) Auf der als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Fläche sind Stellplätze (insbesondere Besuchsstellplätze) unzulässig. Die Zahl der für die Nutzungen auf der Gemeinbedarfsfläche notwendigen Stellplätze beträgt 0 % der aus Tabelle B im Anhang zur Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV-Stellplätze) ermittelten Anzahl.

(3) Behindertenstellplätze sind grundsätzlich zulässig.

(4) Ausnahmsweise können weitere, betriebsnotwendige Halte- und Stellplätze auf der Fläche für den Gemeinbedarf zugelassen werden.

5. Fläche für den Gemeinbedarf

(Ermächtigungsgrundlage § 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB)

(1) Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

1. Freizeit- und Kultureinrichtungen

2. Veranstaltungsräume

3. soziale Einrichtungen

4. Gastronomiebetriebe

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(1) Gemäß Planeintrag werden zwei Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

7. Öffentliche Grünflächen

(Ermächtigungsgrundlage § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Gemäß Planeintrag wird eine öffentliche Parkanlage mit Kinder- und Jugendlebensspielplatz festgesetzt.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(Ermächtigungsgrundlage § 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) Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer mindestens 0,80 m starken Bodensubstratschicht zu überdecken und mit versickerungsfähigen Oberbelägen zu versehen.

Hinweise

Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereichs der Energiekonzeption Bahnstadt, die am 03.04.2008 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 Benutzungs-zwang für Fernwärme.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept sieht für die Baufelder einen Abflussbewert von maximal 0,5 vor. Demnach müssen rechnerisch mindestens 50 % des stärksten Niederschlagsintervalls mit einer statischen Wiederkühlfähigkeit von seltener als einmal in fünf Jahren auf den Grundstücken zurückgehalten werden.

Die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 61.32.15.02.01 (Entwurf vom 17.12.2010 und Ergänzungen des Entwurfs vom 20.12.2010 und 12.12.2012) werden durch die neuen Festsetzungen und Hinweise ergänzt.

Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

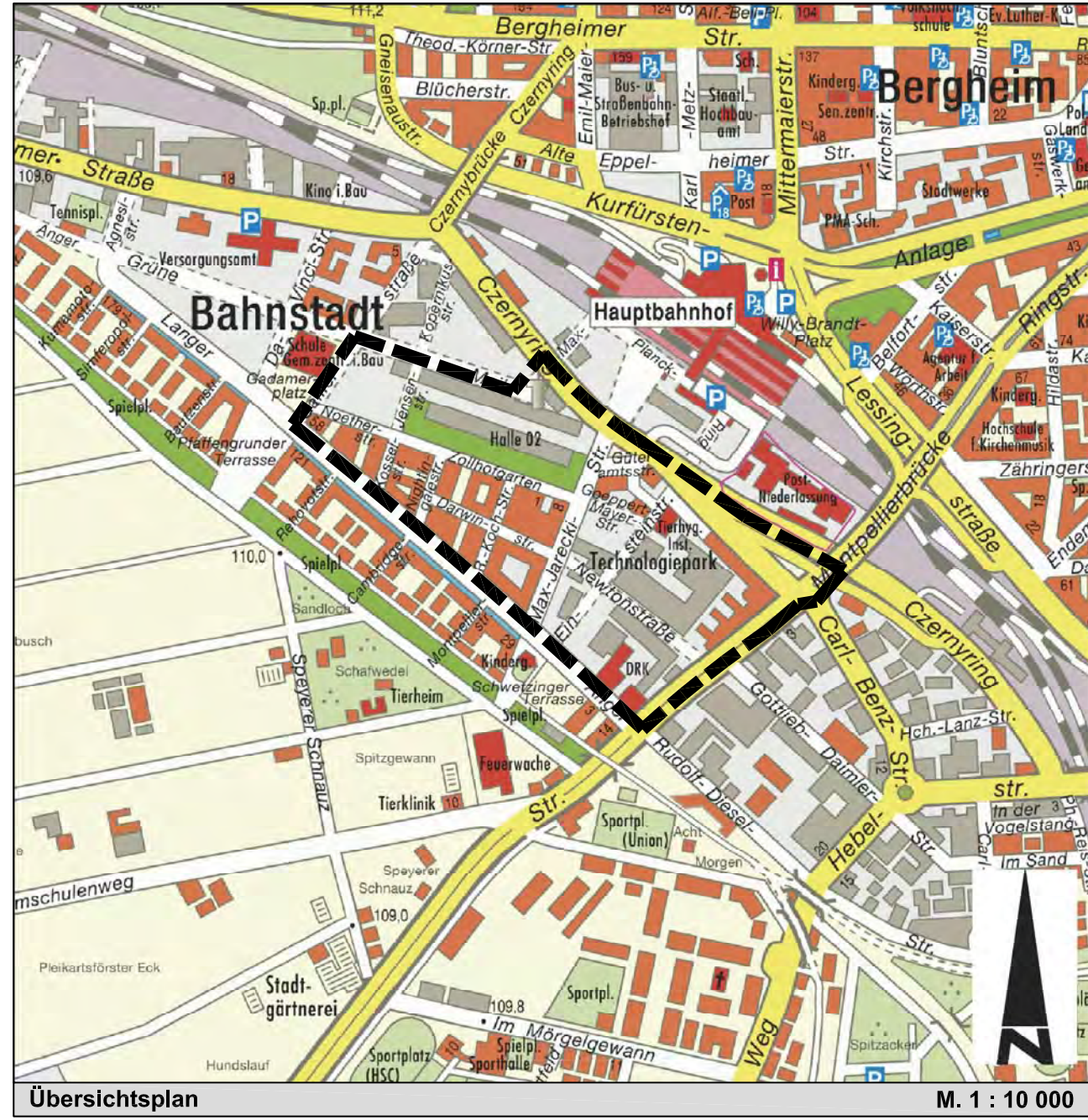
(Ermächtigungsgrundlage § 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg)

(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 ü. NN) als ablesbare Sockelzone auszubilden. Als dominierendes Material der Sockelzone ist Buntsandstein zu verwenden.

(3) Fassaden sind horizontal zu gliedern.

(4) Werbeanlagen sind ausschließlich an der Fassade am Ort der Leistung (Hauszugang) zulässig.



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

mit örtlicher Bauvorschrift

Nr. 6-P-Plan: 61.32.15.02.01

Bahnstadt

Campus Am Zollhofgarten

Entwurf | Plan vom 10. Januar 2015

Erster Bürgermeister | Oberbürgermeister | Stadtplanungsamt

Präambel

Aufgrund 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 Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 369) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.