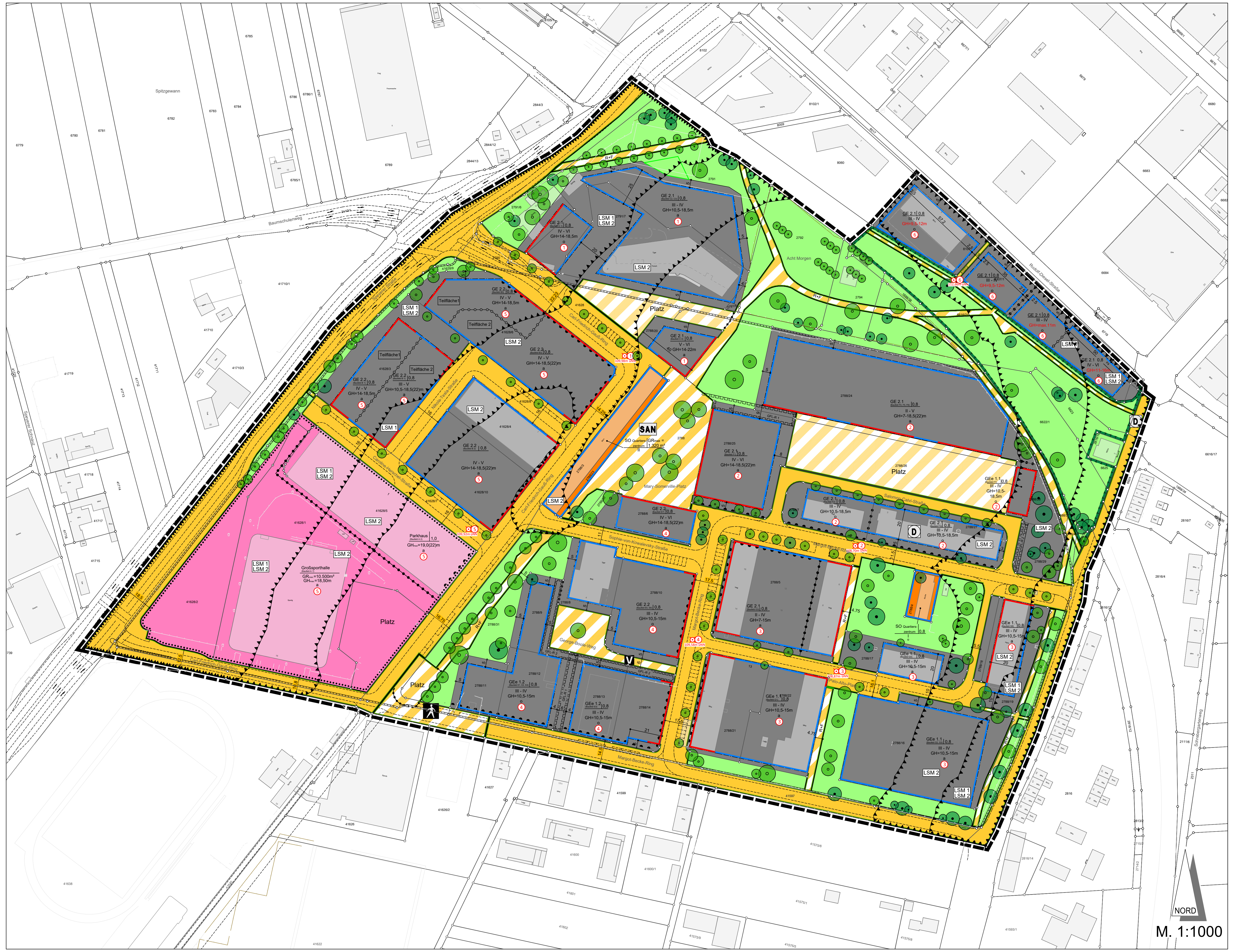
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Kirchheim Innovationspark


Spitzgewann
Baumschulenweg
Speyerer Straße
Speyerer Schnauz
Carl-Friedrich-Gauß-Ring
Nikola-Tesla-Straße
Caroline-Herschel-Straße
Sophie-von-Kowalevsky-Straße
Mary-Somerville-Platz
Salomon-Calvi-Straße
Margot-Becke-Ring
George-Boole-Weg
Palo-Alto-Platz
Acht Morgen
Rudolf-Diesel-Straße
Schrebergartenweg
Teilfläche1
Teilfläche 2
LSM 1
LSM 2
GE 2.1 0,8 III - IV GH=10,5-18,5m a 1
GE 2.1 0,8 IV - VI GH=14-18,5m a 1
GE 2.1 0,8 V - VI GH=14-22m a 1
GE 2.1 0,8 III - IV GH=9,5-12m o 6
GE 2.1 0,8 III - IV GH=max 11m o 6
GE 2.1 0,8 IV - VI GH=11-16m o 6
GE 2.2 0,8 IV - V GH=14-18,5m a 5
GE 2.2 0,8 IV - V GH=14-18,5(22)m a 5
GE 2.2 0,8 III - V GH=10,5-18,5(22)m a 5
GE 2.1 0,8 II - V GH=7-18,5(22)m a 2
GE 2.1 0,8 IV - VI GH=14-18,5(22)m a 2
GE 2.1 0,8 III - IV GH=10,5-18,5m o 2
GE 2.2 0,8 IV - VI GH=14-18,5(22)m a 4
GE 2.2 0,8 III - IV GH=10,5-15m o 4
GE 2.1 0,8 II - IV GH=7-15m a 3
GEe 1.1 0,8 III - IV GH=10,5-15m a 3
GEe 1.2 0,8 III - IV GH=10,5-15m o 4
SAN
SO Quartiers-zentrum GRmax = 1.320 m² II
SO Quartiers-zentrum 0,8 I
Parkhaus 1,0 GHmax=19,0(22)m a 5
Großsporthalle GRmax=10.500m² GHmax=18,50m a 5
Platz
R+F
D
V
109,98m üNN
109,92m üNN
112,66m üNN
108,70m üNN
109,58m üNN
108,87m üNN
NORD
M. 1:1000

Aufstellungsbeschluss

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand vom 31.10.2023)

Vermessungsamt

gez. Jelinek

Der Gemeinderat hat am 05.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans "Kirchheim - Patton Barracks" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

OB-Referat

gez. i. V. Fuchs

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.2015 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Stadtplanungsamt

gez. i. A. Czolbe

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.07.2017 im "stadtblatt" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan "Kirchheim - Patton Barracks" (künftig: "Kirchheim - Innovationspark") gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.07.2017 bis 11.08.2017 durchgeführt.

Stadtplanungsamt

gez. i. A. Czolbe

Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat am 16.11.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans mit den örtlichen Bauvorschriften "Kirchheim - Innovationspark" sowie der Begründung inklusive Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 29.09.2017, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen beschlossen.

OB-Referat

gez. i. V. Fuchs

Der Entwurf des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften, die Begründung mit Umweltbericht sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.12.2017 im "stadtblatt" in der Zeit vom 21.12.2017 bis 31.01.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadtplanungsamt

gez. i. A. Czolbe

erneute öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat am 28.03.2019 dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung inklusive Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 21.01.2019, zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs.3 BauGB der Planunterlagen sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen beschlossen.

OB-Referat

gez. i. V. Fuchs

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans, mit örtlichen Bauvorschriften, die Begründung mit Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 21.01.2019, haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.04.2019 im "stadtblatt" in der Zeit vom 18.04.2019 bis 20.05.2019 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadtplanungsamt

gez. i. A. Czolbe

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 23.07.2020 den Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 10 BauGB, 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Oberbürgermeister

gez. Prof. Dr. Eckart Würzner

Ausfertigung

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO zum Plangebiet „Heidelberg-Kirchheim - Innovationspark" wurden am 16.09.2020 ausgefertigt.

Oberbürgermeister

gez. Prof. Dr. Eckart Würzner

Inkrafttreten

Die Berichtigung der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo die örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden können, erfolgte am 04.11.2020 im "stadtblatt". Die örtlichen Bauvorschriften sind damit am 04.11.2020 in Kraft getreten.

Stadtplanungsamt

gez. i. A. Czolbe

erneute öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat am 20.07.2023 dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung inklusive Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 01.06.2023, zugestimmt und gem. §§ 4a Abs. 3 Satz 1, 3 Absatz 2 BauGB die erneute öffentliche Auslegung der geänderten Planunterlagen beschlossen. Des Weiteren wurde beschlossen, dass Stellungnahmen gemäß § 4a Absatz 3 S. 2 BauGB nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.

OB-Referat

gez. St. Lenz

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 01.06.2023, haben nach ortsüblicher Bekanntmachung im "stadtblatt" am 23.08.2023 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 31.08.2023 bis 02.10.2023 öffentlich ausgelegen.

Stadtplanungsamt

gez. i. A. Rudolf

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 14.03.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 i. V. m. § 4 GemO (Gemeindeordnung) als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Oberbürgermeister

gez. Prof. Dr. Eckart Würzner

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, wurde ausgefertigt.

Ausgefertigt:
Heidelberg, den 14.05.2024
Oberbürgermeister

gez. Prof. Dr. Eckart Würzner

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden können, wurden am 05.06.2024 im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen ist damit am 05.06.2024 in Kraft getreten.

Stadtplanungsamt

gez. i. A. Rudolf

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 seit Bekanntmachung des Bebauungsplans gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.

Stadtplanungsamt

____

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) in der Fassung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg **(LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zul. geändert durch Artikel 3), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.12.2006 (GABl. S. 16) und vom 31.08.2013 (GABl. S. 342)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)

Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)

Planzeichenerklärung

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

GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
SO	Sondergebiet - Quartierszentrum (§ 4 BauNVO)
🟪	Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung laut Planeinschrieb (§ 9 Abs. 5 BauGB)

2. 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 Klammerwert für max. 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 3 BauGB)

3. 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)

4. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

🟨	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. - Rad- und Fußweg (R+F) - Platz
▨	private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. - Platz
V	Verkehrsberuhigter Bereich
🚶	Fußgängerbereich
▲▲	Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
• • • • •	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟩	öffentliche Grünfläche
☐	Spielplatz

6. 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

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

LSM	Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen mit Bezeichnung

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)

⊙	Baum, zu erhalten
○	Baum, anzupflanzen

9. Sonstige Planzeichen

GFL-R1,2	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

10. Sonstige Planzeichen

▨	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) - Stützmauer -
☐	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
•—•—•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Teilfläche 1 Teilfläche 2	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baufensters (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
⊙⑥ 112,66 m üNN	Höhenbezugspunkt mit numerischer Zuordnung zu Baufenstern

B. Nachrichtliche Übernahme

—o—o—	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die Denkmalschutz unterliegen
SAN	Sanierungsgebiet
WSG III	Wasserschutzgebiet III b (im gesamten Blattbereich)
☒	Abriss Gebäude

C. Hinweise

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (Bezeichnung der Baufelder laut Rahmenplanung)	Grundflächenzahl (GRZ) bzw. max. zulässige Grundfläche (GR)

Zahl der Vollgeschoße

Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß
Klammerwert für max. 20 % der tatsächlichen Gebäudegrundfläche

Bauweise

Zuordnung Höhenbezugspunkt

Teilfläche 2	Kennzeichnung von Bereichen mit textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

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. 5 BauNVO in den mit GEe 1.1 und GEe 1.2 bezeichneten Flächen 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 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 Betriebsinhaber- 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 Beherbergungsgewerbes
  - Lagerhäuser, Lagerplätze
  - Gartenbaubetriebe,
  - 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 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. 5 BauNVO in den mit GE 2.1 und GE 2.2 bezeichneten Flächen 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. 5 BauNVO in den mit GE 2.1 und GE 2.2 bezeichneten Flächen ausnahmsweise zugelassen werden
  - öffentliche Betriebe
  - Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebiets
- können gemäß § 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 5 BauNVO in den mit GE 2.1 bezeichneten Flächen ausnahmsweise zugelassen werden
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- 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 GE 2.1 und GE 2.2 bezeichneten Flächen unzulässig
  - Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht der Versorgung des Gebiets dienen
  - Tankstellen
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Lagerhäuser, Lagerplätze
  - Gartenbaubetriebe,
  - 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 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 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 Plangebiets 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 ohnehin 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 Stallungen umfassenden Sondergebiet "Quartierszentrum" bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2.3 Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gilt gemäß § 18 Abs.1 BauNVO der jeweils dem Baufeld zugeordnete Bezugspunkt (Ziffern 1 bis 6)

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 fertiggestellten Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Attika.

2.5 In den Gewerbegebieten 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 einzuhausen. 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 einzuhausen.

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 maximal zulässige Gebäudehöhe in den genannten Baufeldern 18,50 m.

2.8 In der Fläche für Gemeinbedarf „Parkhaus" können auf maximal 15 % der Gebäudefläche 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 Grünflächen 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 Technikaufbauten 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 Gründachfläche betragen.

5.2 Auf die Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn die nutzbare Dachfläche - mit Ausnahme von Technikaufbauten und Dachüberständen - vollflächig 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 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

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 Gehrecht 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 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.^

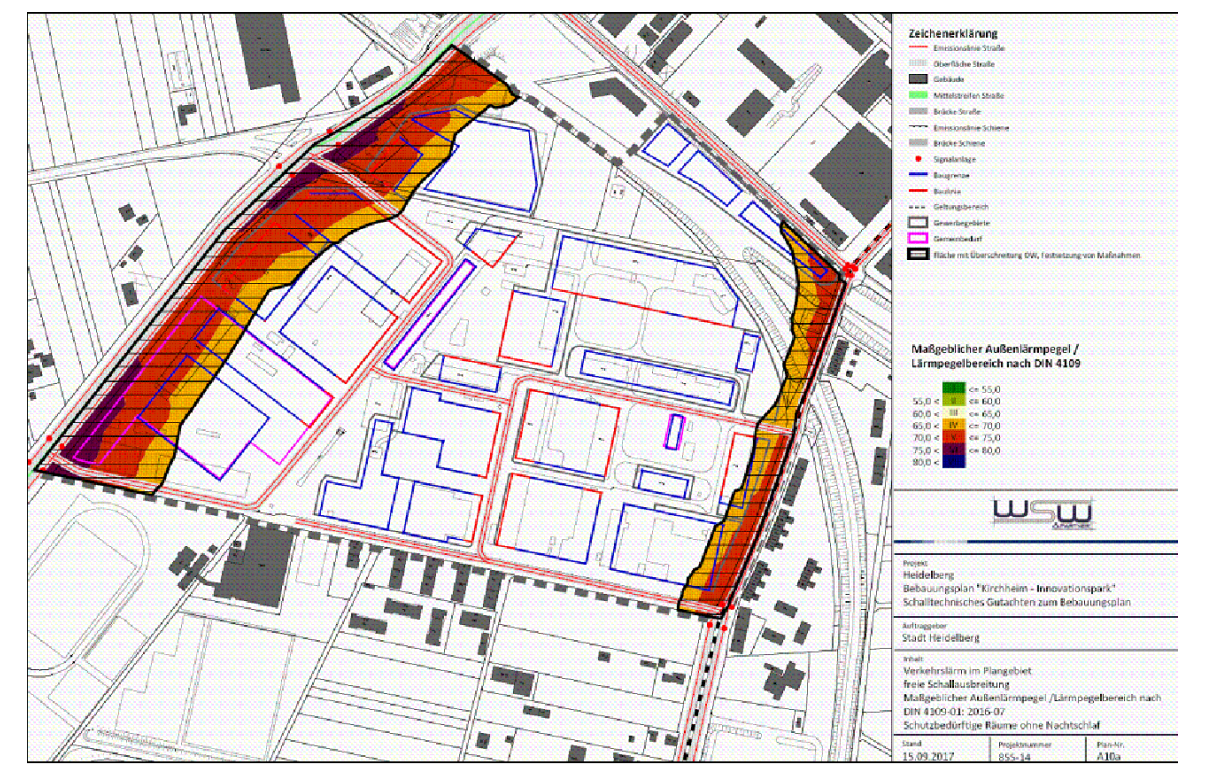
7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Anforderungen an die Außenbauteile von Unterrichtsräumen, von Büroräumen, von Aufenthaltsräume 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,

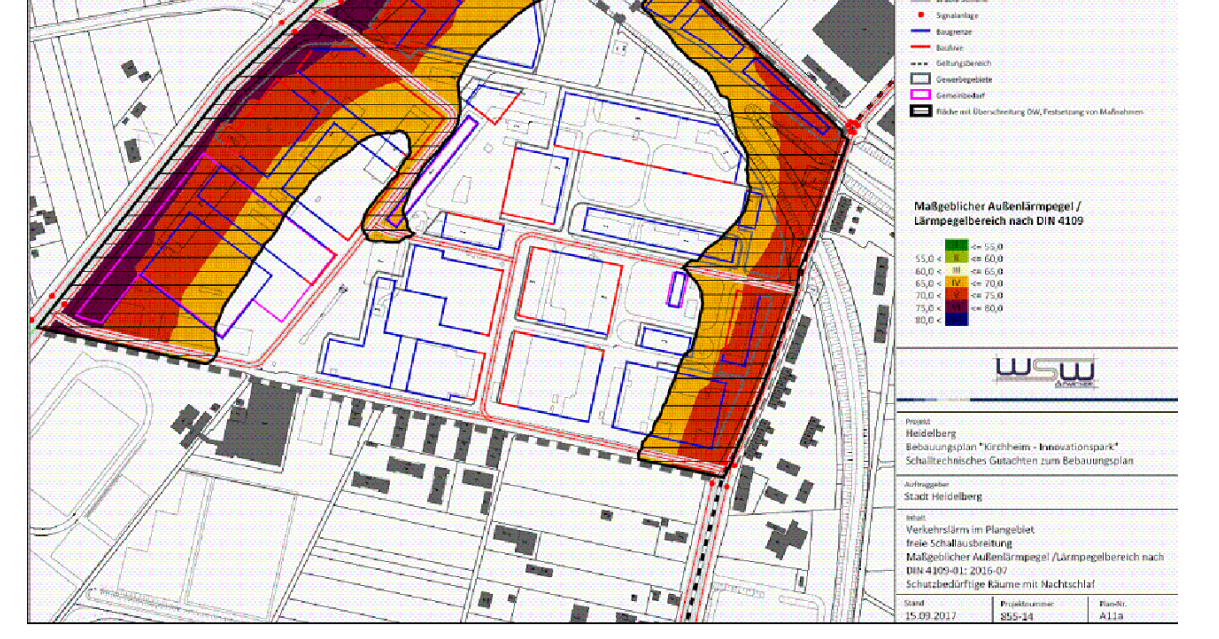
jeweils mindestens entsprechend den Anforderungen der den Lärmpegelbereichen in der Tabelle in Festsetzung 8.3 zugeordneten Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109-1: 2016-07 auszubilden.


Zeichenerklärung
Maßgeblicher Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich nach DIN 4109
WSW

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.


Zeichenerklärung
Maßgeblicher Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich nach DIN 4109
WSW

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 folgendes erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile zugeordnet:

Lärmpegelbereiche DIN 4109-1: 2016-07, Tabelle 7	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R´w,res in dB) nach DIN 4109-1: 2016-07, Tabelle 7	
		Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume* und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]	[dB]
LPB I	bis 55	30 -	
LPB II	56 bis 60	30	30
LPB III	61 bis 65	35	30
LPB IV	66 bis 70	40	35
LPB V	71 bis 75	45	40
LPB VI	76 bis 80	50	45

* 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 zu 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 IN 4109-2 (DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Juli 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 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, sind fensterunabhängige, schallgedämmte 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, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", vom Mai 1987 nachts eingehalten wird. Die maßgeblichen Orientierungswerte in der Nacht betragen

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 m³ 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 rodenden Baumes 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 Gewerbebetrieb 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 im Freien der Sicht zu entziehen und als Gemeinschaftsanlagen einzuhausen und/oder einzugrünen.

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 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 Archäologie (Amt 42) bei der Stadtverwaltung Heidelberg ist über den Beginn des Erdaushubs mindestens 10 Werktage vorher zu informieren.

Immissionsschutz

Das Planungsgebiet ist in Hinblick auf die möglichen Emissionen eingeschränkt. Auf der Ebene des bauordnungsrechtlichen Verfahrens kann der Nachweis verlangt werden, dass die geplanten Nutzungen mit vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen schutzwürdigen Nutzungen schalltechnisch verträglich ist.

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, um eine Koordination der Arbeiten zu gewährleisten.

Bei einer Neuverlegung 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-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.

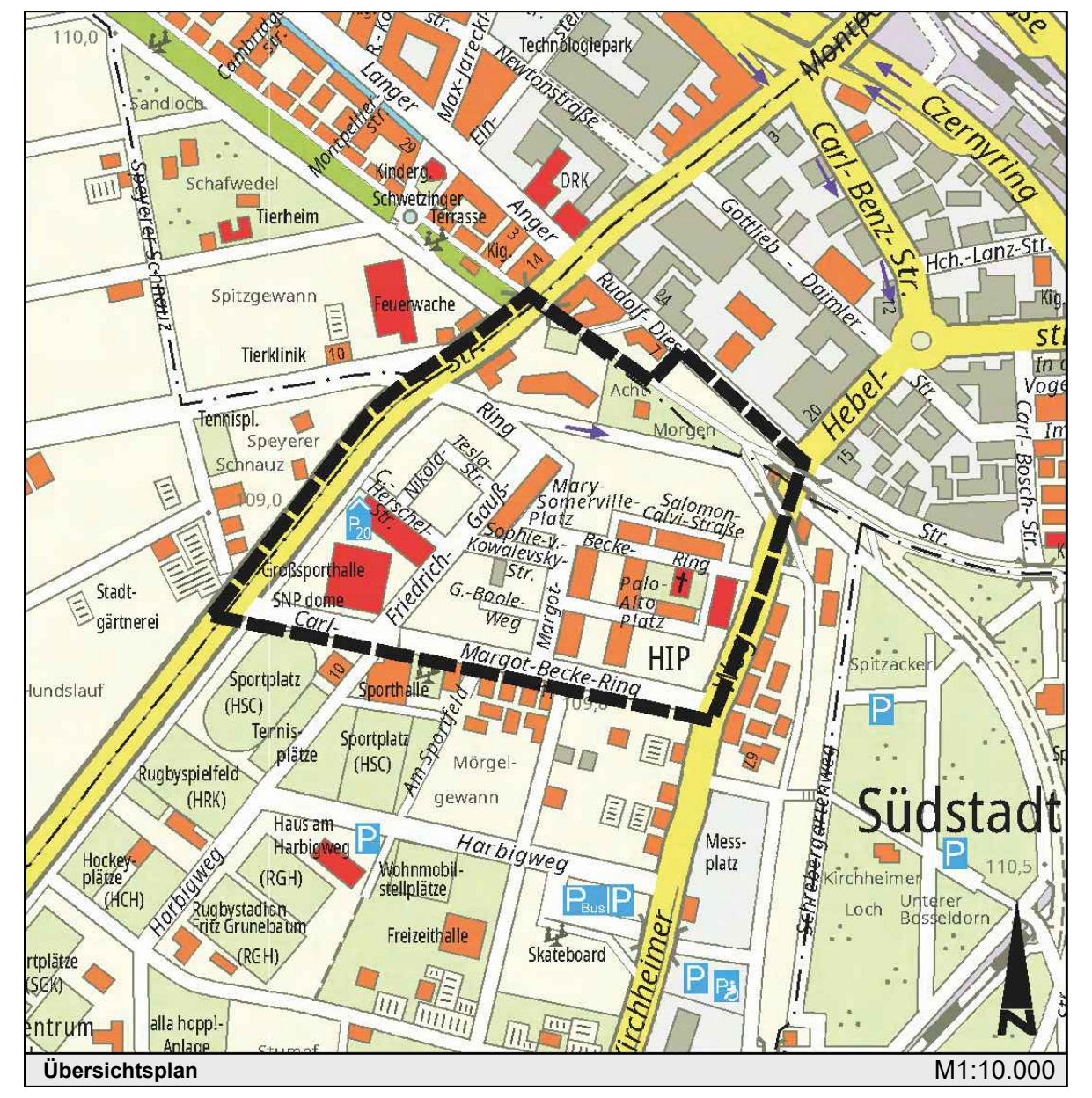
Erdaushub/Bodenbelastungen

Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub aus dem Bereich der vorhandenen Auffüllschichten ist aufgrund der vorhandenen Belastungen nur eingeschränkt verwertbar. Bei Entsiegelungen muss gegebenenfalls in Bereichen mit hohen PAK-Belastungen ein Bodenaustausch durchgeführt werden.

Klimaschutz

Die Vorgaben der Energiekonzeption 2010, des Masterplans 100 % Klimaschutz und des Energiekonzept Konversion sind bei allen Vorhaben in den Gewerbegebieten 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.



Übersichtsplan M1:10.000

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

Kirchheim

Nr. B-Plan:
07.38.00

Innovationspark

gez. J. Odszuck	gez. Prof. Dr. Eckart Würzner	gez. i. V. Rebel
Erster Bürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt

Präambel

Aufgrund von § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259) hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 23.07.2020 die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Diese sind am 04.11.2020 in Kraft getreten

Heidelberg