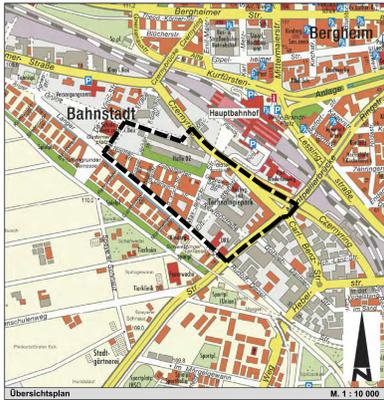




Gesetzliche Grundlagen mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 214), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) Bauordnungsverordnung (BauNOV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), 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) Planzonenverordnung 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. I S. 1509) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S.51, ber. S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmitteleinsatzdienstes (Vw-Kampfmitteleinsatzdienst) vom 21.12.2006 (GBl. S. 16), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmitteleinsatzdienstes 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) SO 1 Sondergebiet (§ 4 BauNOV) 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 0,5 Grundflächenzahl (§ 16 BauNOV) I Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNOV) OK Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß - OK Oberkante (§ 16 BauNOV) (Bezugsniveau: 113,35m S.NN) Bereich möglicher technischer Aufbauten (Bauweise festgesetzt 2/3) 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) G geschlossene Bauweise (§ 23 Abs. 3 BauNOV) Bauweise (§ 23 Abs. 3 BauNOV) Bauweise (§ 23 Abs. 3 BauNOV) OK-LH 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. 22 BauGB) anzuflanzender Baum 8. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Nr. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 5 BauNOV) ABCD Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu zulässigen Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNOV)
B. Hinweis Nutzungsschablone Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) / Zahl der Vollgeschosse Bauweise	Satzungsabschluss Der Gemeinderat hat am ____2011, den Bauungsplan als Satzung sowie die Begründung gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 4 GemO beschlossen. Anzeige / Genehmigung Ausgefertigt: Heidelberg, den ____2011 Inkrafttreten Die Durchführung des Anzeilverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden am ____2011 im "stadtblatt" (Heidelberger Anzeiger) öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am ____2011 in Kraft getreten. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 2 BauGB oder Mängel nach § 214 Abs. 3 BauGB wurden innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht, in Kraft getreten.

- 1 Art der baulichen Nutzung**
(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 11 BauNOV)
(1) Das Sondergebiet „Wissenschaftsgebiet“ 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 dem Gebiet dienenden Ergänzungsnutzungen 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; Ausnahmeweise können im SO 1 zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichtsberechtigten und 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 Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
(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 Hauslichkeit 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 Speisewirtschaften;
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 BauNOV)
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 m der Höhe der Aufbauten nicht unterschreitet.
- 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNOV)
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 BauNOV 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 Besucherparkplätze) unzulässig. Die Zahl der für die Nutzungen auf der Gemeinbedarfsfläche notwendigen Stellplätze beträgt 0 % der aus Tabelle 5 im Anhang zur Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) ermittelten Anzahl.
(3) Behindertenstellplätze sind grundsätzlich zulässig.
(4) Ausnahmsweise können weitere, betrieblich notwendige 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**
(Ermächtigungsgrundlage § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)
(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 Mindeststrukturstärke beträgt 10 cm.
(2) Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer mindestens 0,80 m starken Bodenschicht aus Sand, Kies und Geröll sowie mit versickerungsfähigen Oberbelägen zu versehen.



BEBAUUNGSPLAN mit örtlicher Bauvorschrift

Bahnstadt Campus Am Zollhofgarten
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. 214), 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. 399) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S.51, ber. GBl. S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg seinen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss Der Gemeinderat hat am 18.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im „stadtblatt“ (Heidelberger Anzeiger) am 23.12.2008 öffentlich bekannt gemacht.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Nach Bekanntmachung im „stadtblatt“ (Heidelberger Anzeiger) am 28.01.2009 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.02.2009 bis 20.02.2009 durchgeführt.	Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am 10.02.2011 dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2010 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	Öffentliche Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung mit Umweltbericht sowie vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 47 LBO nach ortsbekannter Bekanntmachung im „stadtblatt“ (Heidelberger Anzeiger) am 16.02.2011 in der Zeit vom 24.02.2011 bis 23.03.2011 öffentlich ausliegen.	Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am 10.02.2011 dem Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschriften in der Fassung vom 20.12.2010 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	Öffentliche Auslegung Der Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplans, sowie der Begründung haben nach ortsbekannter Bekanntmachung im „stadtblatt“ (Heidelberger Anzeiger) in der Zeit vom 24.02.2011 bis 23.03.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 74 LBO öffentlich ausliegen.	Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am 06.02.2013 dem Entwurf der 2. Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschriften in der Fassung vom 12.12.2012 zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	Öffentliche Auslegung Der Entwurf der 2. Ergänzung des Bebauungsplans, sowie der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 74 LBO nach ortsbekannter Bekanntmachung im „stadtblatt“ (Heidelberger Anzeiger) am 20.02.2013 in der Zeit vom 28.02.2013 bis 27.03.2013 öffentlich ausliegen.	Satzungsabschluss Der Gemeinderat hat am ____2011, den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 4 GemO beschlossen. Anzeige / Genehmigung Ausgefertigt: Heidelberg, den ____2011 Inkrafttreten Die Durchführung des Anzeilverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden am ____2011 im „stadtblatt“ (Heidelberger Anzeiger) öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am ____2011 in Kraft getreten. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 2 BauGB oder Mängel nach § 214 Abs. 3 BauGB wurden innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht, in Kraft getreten.			
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt