



## **Bebauungsplan „HDM – Digital Campus“, Stadt Walldorf**

### **Textliche Festsetzungen**

Vorentwurf, Stand: 29.10.2021

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i. V. m.) § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

#### **1.1 Gewerbegebiet – GE1**

(§ 8 BauNVO)

##### **1.1.1 Zulässige Nutzungen**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- geschlossene Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können ungedeckte Sportanlagen als der Hauptnutzung untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden.

##### **1.1.2 Nicht zulässige Nutzungen**

- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Einzelhandel,
- Logistikbetriebe.

#### **1.2 Gewerbegebiet – GE2**

(§ 8 BauNVO)

##### **1.2.1 Zulässige Nutzungen**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- geschlossene Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können ungedeckte Sportanlagen als der Hauptnutzung untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden.
- der Versorgung des Gebiets dienender Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 800 m<sup>2</sup>.

##### **1.2.2 Nicht zulässige Nutzungen**

- Tankstellen,

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Logistikbetriebe.

### **1.3 Gewerbegebiet – GE3** (§ 8 BauNVO)

#### 1.3.1 Zulässige Nutzungen

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

#### 1.3.2 Nicht zulässige Nutzungen

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Einzelhandel,
- Logistikbetriebe.

### **1.4 Industriegebiet – GI1** (§ 9 BauNVO)

#### 1.4.1 Zulässige Nutzungen

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Logistikbetriebe.

#### 1.4.2 Nicht zulässige Nutzungen

- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Einzelhandel.

### **1.5 Industriegebiet – GI2** (§ 9 BauNVO)

### 1.5.1 Zulässige Nutzungen

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

### 1.5.2 Nicht zulässige Nutzungen

- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Einzelhandel,
- Logistikbetriebe.

## 2. **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 20 BauNVO)

### 2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 19 BauNVO i. V. m. § 17 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Gewerbegebieten und den Industriegebieten auf 0,8 festgesetzt.

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 3 sowie in den Industriegebieten GI1 und GI2 ist eine Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

### 2.2 **Geschossflächenzahl (GFZ)**

(§ 20 BauNVO i. V. m. § 17 BauNVO)

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 2.3 **Zahl der Vollgeschosse**

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (V bis IX) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 2.4 **Höhe baulicher Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

Die Höhen baulicher Anlagen als Höchstmaße in Metern sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen bezieht sich auf den höchsten Punkt der Dachhaut. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.

Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe der das Grundstück erschließenden Straße, gemessen auf der Achse der Straße. Grenzt das Grundstück an mehrere Straßen, gilt die jeweils niedrigste mittlere Straßenhöhe als unterer Bezugspunkt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch der Hauptnutzung dienende, notwendige technische Aufbauten und Anlagen zur Solarenergienutzung bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m ist zulässig. Alle die maximal zulässigen Höhen

baulicher Anlagen überschreitenden technischen Aufbauten müssen von den Außenwänden um das Maß ihrer größten Höhe zurückversetzt werden. Umwehrungen auf Dächern oder Dachteilen sind von dieser Einschränkung ausgenommen.

**3. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB)

Im Plangebiet sind auf oder an den Gebäuden Anlagen zur Solarenergienutzung mit einer Gesamtfläche von mindestens 50 % der tatsächlich mit baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bebauten Fläche des Baugrundstücks zu installieren.

Zu Anlagen zur Solarenergienutzung zählen

- solarthermische Anlagen (ST-Anlagen) zur Wärmeerzeugung,
- Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) zur Stromerzeugung,
- kombinierte solarthermisch-photovoltaische Anlagen (PVT-Anlagen), die sowohl Wärme als auch Strom erzeugen.

Bei solarthermischen Anlagen ist der Nachweis der Fläche mit der Brutto-Kollektorfläche, bei photovoltaischen und kombinierten solarthermisch-photovoltaischen Anlagen mit der Modulfläche zu erbringen.

Abweichungen von der Festsetzung von Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass mit entsprechenden Anlagen auf anderen Flächen im jeweiligen Baugebiet ein Anteil von 50% der tatsächlich mit baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bebauten Fläche bezogen auf das jeweilige Baugebiet erreicht wird.