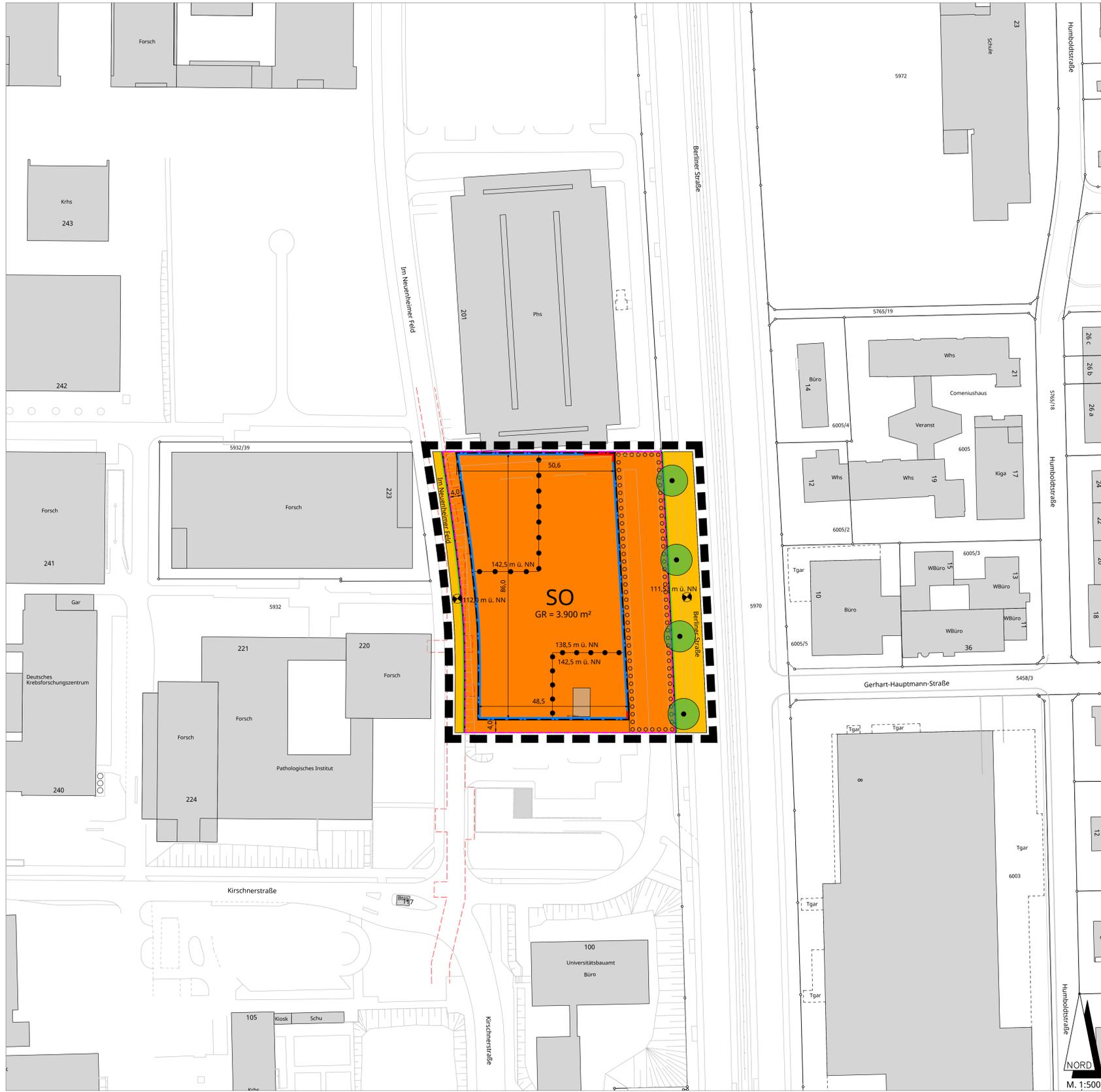


Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Neuenheim Neubau eines Gebäudekomplexes des DKFZ



- ### GESETZLICHE GRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
 - Planungssicherstellungsgesetz (PlanSicG)** in der Fassung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2234)
 - Baumutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
 - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. 2023 S. 26, 41)
 - Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
 - Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)
 - 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
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: "Wissenschafts- und Forschungseinrichtung" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
GR=3.900 m² Grundfläche als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
142,5 m ü. NN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
Baumerhalt
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Bemaßung (in Metern)
Unterschiedliche Abgrenzung des Maßes der Nutzung
 - Hinweise**
Höhenbezugspunkt 111,53 m ü. NN
Grundstücksüberlassungsgrenze
Infrastrukturkanal unterirdisch (geplant)
- ### II Textliche Festsetzungen
- #### II a Planungsrechtliche Festsetzungen
- § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
- ##### Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen (§ 12 Abs. 3a BauGB)
- Im Rahmen der zeichnerisch und textlich festgesetzten Nutzungen sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
 - Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Wissenschafts- und Forschungseinrichtung (§ 11 BauNVO):
 - Zulässig sind:
 - Wissenschafts-, Büro-, Forschungs-, Labor- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
 - Höhe der baulichen Anlagen** § 16 Abs. 4 BauNVO und § 18 BauNVO: Die festgesetzten Gebäudehöhen werden durch die Oberkante der Attiken definiert. Alle Angaben sind absolute Maße in Metern bezogen auf Normalnull (NN).

- Eine Überschreitung der Oberkante baulicher Anlagen ist in folgendem Umfang zulässig:
 - Einzelne technische und für die Wartung erforderliche Elemente sind zulässig. Die technischen Elemente sind mindestens, um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abzurufen.
 - Photovoltaikanlagen, Solarmodule und deren Aufbauten bis zu maximal 1,0 m Höhe. Diese Anlagen sind von der Außenwand um mindestens 1,0 m abzurufen.
- Grundfläche (GR)** § 19 Abs. 4 BauNVO: Die zulässige Grundfläche (GR) für die bauliche Anlage beträgt maximal 3.900 m².
- Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
- In den Obergeschossen sind Überschreitungen der Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig. Überschreitungen der Baulinien sind unzulässig.
- Im Bereich der Untergeschosse sind Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien zulässig.
- Flächen für Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
- Oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig.
- Andienungsflächen sowie Flächen für Kurzzeit parker sind ausschließlich im Bereich der Straße „Im Neuenheimer Feld“ zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Artenschutzmaßnahmen
 - Beschränkung der Rodungszeit: Die Rodung sowie der Rückschnitt von Gehölzen hat außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - zu erfolgen (gilt auch für den Rückschnitt aller im Gebiet anzupflanzenden Bäume). Dies umfasst ausdrücklich auch die Rodung kleinflächiger Gehölze und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragenden Ästen.
 - Gehölzbrütende Vogelarten (CEF-Maßnahme): Auf dem Flurstück Nr. 5932 (Im Neuenheimer Feld Nr. 280) sind zusammenhängend mindestens drei 10 m lange und 2 m breite Hecken zu pflanzen. Die Hecken sind auf einer Höhe von mindestens 2,0 m als Freibruthabitate zu halten und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sind ausschließlich standortreife, schrittverträgliche Straucharten zu verwenden. Die zu verwendenden Sträucher sollten mindestens 2-fach verpflanzt worden sein. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen.
 - Gebäudebrütende Vogelarten (CEF-Maßnahme): Auf dem Flurstück Nr. 5932 (Im Neuenheimer Feld Nr. 280) sind zusammenhängend mindestens drei 10 m lange und 2 m breite Hecken zu pflanzen. Die Hecken sind auf einer Höhe von mindestens 2,0 m als Freibruthabitate zu halten und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sind ausschließlich standortreife, schrittverträgliche Straucharten zu verwenden. Die zu verwendenden Sträucher sollten mindestens 2-fach verpflanzt worden sein. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen.
 - Vogelschutzglas: Die Glasflächen des geplanten Gebäudes müssen mit vogelschlagsicherem Glas oder mit anderen vergleichbaren Maßnahmen, die Vogelschlag vermeiden, ausgeführt werden.
 - Insektenschutz: Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insekten Schonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und mit Leuchtmitteln mit nicht anstreichendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin) zulässig. Eine nach oben gerichtete Beleuchtung und eine Abstrahlung oberhalb der Horizontale sind unzulässig.
 - Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser: Das auf privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu mindestens 50 % auf dem Grundstück zurückzuhalten, als Brauchwasser zu nutzen oder zu versickern.
- Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien** § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB: Auf mindestens 30 % der Dachfläche sind Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Photovoltaik-elemente sind in aufgeständerter Bauweise über begrüntem Dachdecker zu errichten. Die Substratstärke muss dabei 10 cm betragen.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche**
 Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden sind für Außenbauteile und Außenbäume unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-7) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach den DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2 in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Grunddaten sind in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichneten Maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 einander wie folgt zugeordnet sind:

Tabelle 7 – Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen- und Räumen in Gebäuden				
Spalte 1	2	3	4	5
Lärmpegelbereich	Möglichester Außenlärmpegel ^a	Raumarten und Anstehen	Außenbäume in Wohnräumen, Räume in Beherbergungsstätten, Kellerräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
		K _{min} des Außenbauteils		
	dB	dB	dB	dB
1 I	66 bis 55	35	30	—
2 II	64 bis 60	35	30	30
3 III	61 bis 65	40	35	30
4 IV	66 bis 70	45	40	35
5 V	71 bis 75	50	45	40
6 VI	76 bis 80	55	50	45
7 VII	> 80	60	55	50

^a An Außenbauteilen von Bäumen, bei denen der durchschnittliche Außenlärmpegel bei den im Raum vorgesehenen Tätigkeiten nur ein wenig unterhalb des Bereichs möglicher Außenlärmpegelbereiche liegt, werden keine Anforderungen gestellt.
^b Die Außenlärmpegel sind hier aufgrund des örtlichen Lärmpegelbereichs festgelegt.

8.12 Auf dem Flurstück Nr. 1343/1 (Im Neuenheimer Feld Nr. 580) und Flurstück Nr. 5932 (zwischen dem Gebäude Im Neuenheimer Feld Nr. 242 und Nr. 243) sind jeweils drei Laubbäume als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleicher Art zu ersetzen.

Auf dem Flurstück Nr. 5932/39 (Im Neuenheimer Feld Nr. 223) sind zwei Laubbäume als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleicher Art zu ersetzen. Die Bäume sind jeweils in folgender Mindestqualität zu pflanzen: hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm. Bäume mit säulen-, kugel- und spalterförmig ausgebildeten Kronen sind unzulässig. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 12 m² durchwurzelbares Baumsubstrat mit einer Tiefe von 1,50 m gemäß FLL (Forschungsgesellschaft: Landschaftsentwicklung- Landschaftsbau e.V.) bereitzustellen. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist jeweils eine mind. 8 m² große offene Baumscheibe vorzusehen. Die Baumscheiben sind durch Begrenzungssteine oder vergleichbare Schutzmaßnahmen vor dem Befahren zu sichern.

8.13 Die durch Planintrag festgesetzten Bäume zum Erhalt sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

8.2 Dachbegrünung

Die Dachflächen sind zu mind. 60 % zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen im Bereich technischer Aufbauten, Glasdach, Aufzugsbofahfen und Treppenhäuser sind bei der Ermittlung der zu begrünenden Flächen nicht zu berücksichtigen. Die Substrathöhe muss durchschnittlich 10 cm betragen. Eine Teilbegrünung durch Photovoltaikanlagen / Solarmodule ist entsprechend zulässig. Die Substrathöhe muss dabei 10 cm betragen.

8.3 Gebäudebegrünung

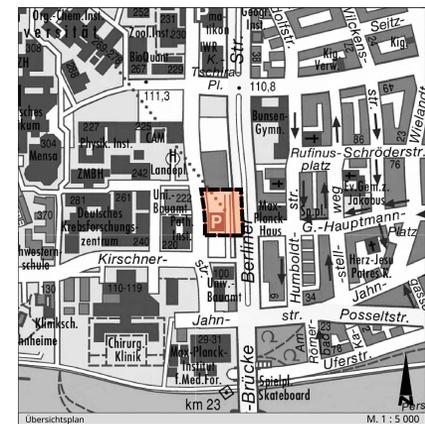
Das Gebäude ist gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

8.4 Allg. Begrünung

Bei der Auswahl der Baum- und Straucharten müssen standortgerechte, nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden.

II b Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

- Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Dabei sind sie in die Struktur der Fassadengestaltung zu integrieren. Zu der Straße „Im Neuenheimer Feld“ ist eine freistehende Werbeanlage bis zu einer max. Höhe von 4,0 m zulässig.
 Eine Hinterleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig.
 Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Werbeanlagen in grellen Farben und Ausfaltungen, die mit amtlichen Verkehrszeichen und Hinweisschildern verwechselt werden können, sind unzulässig.
 Werbeanlagen oberhalb der Attika sind unzulässig.
- Beschränkung der Verleumdung von Außenantennen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
 Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen sind unzulässig.



<p>Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom 23.05.2023)</p> <p>Einleitungsbeschluss Der Gemeinderat hat am 10.11.2022 die Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Der Einleitungsbeschluss wurde am 01.12.2021 im "stadtblatt" (Heidelberger Anzeiger) gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am 10.11.2022 die im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 25.07.2022 dargestellte Vorhaben sowie den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 25.07.2022, gebilligt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.</p> <p>Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat am 29.06.2023 dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 25.07.2022 zugestimmt und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO als Satzung sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Ausfertigung Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 25.07.2022 (bestehend aus 17 Plänen und 4 Seiten mit textlichen Festsetzungen) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden aus gefertigt.</p> <p>Heidelberg, den 01.08.2023</p> <p>Inkrafttreten Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Vorhaben- und Erschließungspläne sind dem Gemeinderat am 23.08.2023 im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am 23.08.2023 in Kraft getreten.</p> <p>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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.</p> <p>Stadtplanungsamt gez. E. Witt</p>	<p>8 Flächen zum Anpflanzen und der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB</p> <p>8.1 Baumpflanzungen Innerhalb der durch Planintrag festgesetzten Fläche sind mindestens vier Laubbäume als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleicher Art zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm. Bäume mit säulen-, kugel- und spalterförmig ausgebildeten Kronen sind unzulässig. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 12 m² durchwurzelbares Baumsubstrat mit einer Tiefe von 1,50 m gemäß FLL (Forschungsgesellschaft: Landschaftsentwicklung- Landschaftsbau e.V.) bereitzustellen. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist jeweils eine mind. 8 m² große offene Baumscheibe vorzusehen. Die Baumscheiben sind durch Begrenzungssteine oder vergleichbare Schutzmaßnahmen vor dem Befahren zu sichern.</p> <p>Stadtplanungsamt gez. E. Witt</p>
--	---