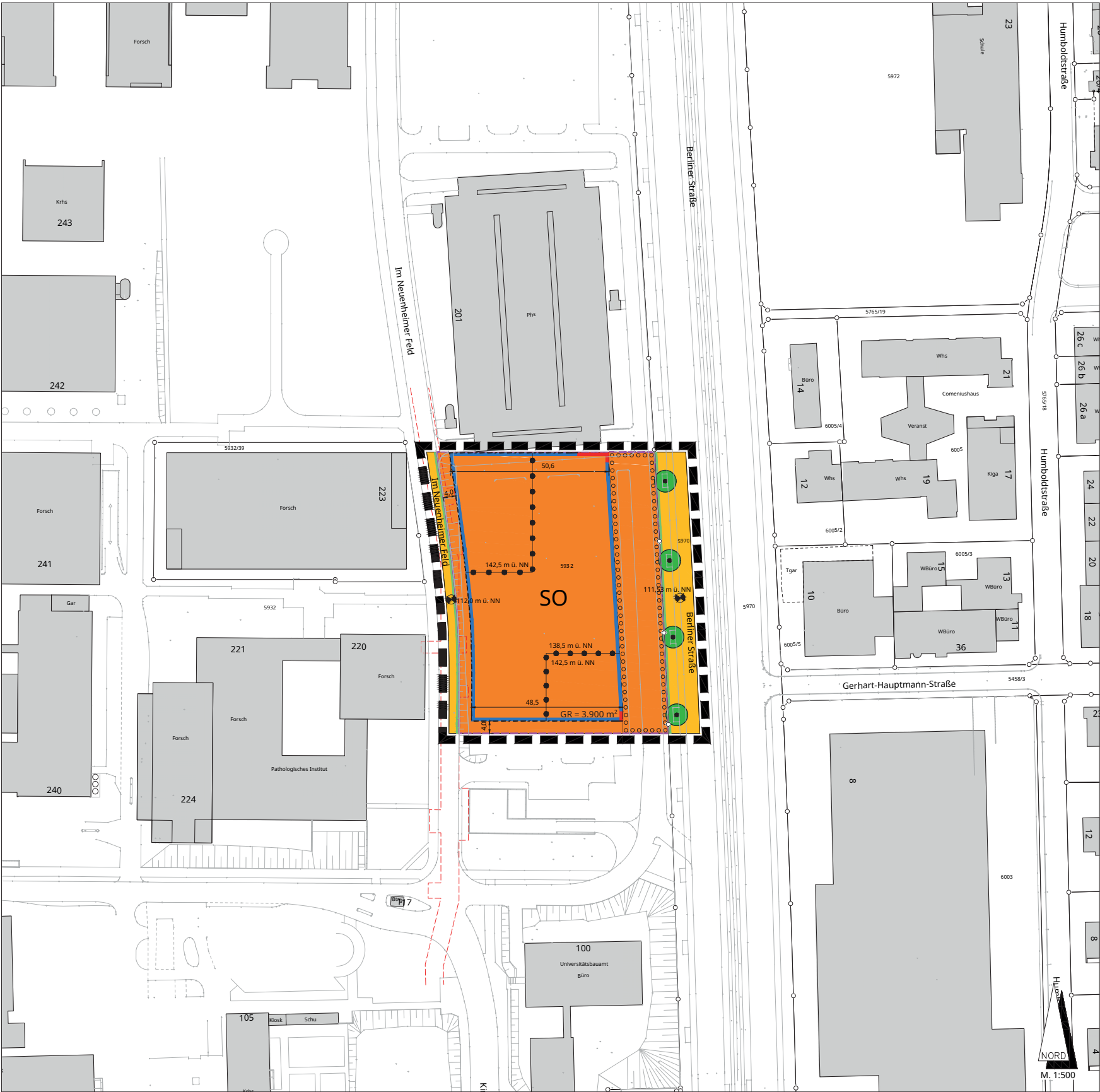


Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften



Einleitungsbeschluss Der Gemeinderat hat am 10.11.2021 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde am 01.12.2021 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschrift / -en, des Vorhabens- und Erschließungsplans, die Begründung jeweils in der Fassung vom 25.07.2022, und Gutachten haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.12.2022 im "stadtblatt" in der Zeit vom 15.12.2022 bis 27.01.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am 10.11.2022 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift / -en als Satzungsbeschluss sowie die Begründung gemäß § 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschrift / -en, des Vorhabens- und Erschließungsplans, die Begründung jeweils in der Fassung vom 25.07.2022, und Gutachten haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.12.2022 im "stadtblatt" in der Zeit vom 15.12.2022 bis 27.01.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat am 20.02.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en als Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en sind damit am 20.02.2023 in Kraft getreten.	Anzeige / Genehmigung Ausgefertigt: Heidelberg, den 20.02.2023. Oberbürgermeister	Inkrafttreten Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / -ung der Genehmigung / -en sowie der vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en eingesehen werden können, wurden am 20.02.2023 im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtliche / -n Bauvorschrift / -en sind damit am 20.02.2023 in Kraft getreten. Stadtplanungsamt	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 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 Bauvorschrift / -en gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht. Stadtplanungsamt
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister

Anlage 04 zur Drucksache 0164/2023/BV

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)
- Planungsgesetz (PlanVG)** 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)
- Bauabstandsverordnung (BauABstV)** 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. S. 26, 41)
- Planzeichenverordnung 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 Kampfmitteleinsatzdienstes (VwV-Kampfmitteleinsatzdienst)** vom 21.12.2006 (GBl. S. 16) und vom 31.08.2013 (GBl. 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)
- SO** Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: "Wissenschafts- und Forschungseinrichtung" (§ 11 Abs. 2 BauNV)

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

GR=3.900 m²	Grundfläche als Höchstmaß (§ 16 BauNV)
142,5 m ü. NN	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 16 BauNV)

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

Baulinie	(§ 23 Abs. 2 BauNV)
Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNV)

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

5. **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
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

6. **Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Bemalung (in Metern)
Unterschiedliche Abgrenzung des Maßes der Nutzung
Höhenbezugspunkt 111,53 m ü. NN
Grundstücksberassungsgrenze
Infrastrukturkanal unterirdisch (geplant)

II Textliche Festsetzungen

II a Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB

Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der zeichnerisch und textlich festgesetzten Nutzungen sind auf der Basis des Vorhabens- 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.

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)

- 1.1. **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Wissenschafts- und Forschungseinrichtung (II 11 BauNV):**

1.1.1 Zulässig sind:

1. Wissenschafts-, Büro-, Forschungs-, Labor- und Verwaltungsbauwerke,
2. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)

- 2.1 **Höhe der baulichen Anlagen** § 16 Abs. 4 BauNV und § 18 BauNV:

Die festgesetzten Gebäudehöhen werden durch die Oberkante der Attiken definiert. Alle Angaben sind absolute Maße in Metern bezogen auf Normalnull (NN).

- 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 abzurücken.
• Photovoltaikanlagen, Solarmodule und deren Aufbauten bis zu maximal 1,0 m Höhe. Diese Anlagen sind von der Außenwand um mindestens 1,0 m abzurücken.

- 2.2 **Grundfläche (GR)** § 19 Abs. 4 BauNV:

Die zulässige Grundfläche (GR) für die bauliche Anlage beträgt maximal 3.900 m².

3. **Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 BauNV

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

- 3.2 In den Obergeschossen sind Überschreitungen der Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig. Überschreitungen der Baulinien sind unzulässig.

- 3.3 Im Bereich der Untergeschosse sind Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien zulässig.

4. **Flächen für Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNV

- 4.1 Oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

- 4.2 Anliegerflächen sowie Flächen für Kurzzeit-parker sind ausschließlich im Bereich der Straße „Im Neuenheimer Feld“ zulässig.

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 5.1 Artenschutzmaßnahmen

- 5.1.1 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 in Gebiet anzupflanzenden Bäume). Dies umfasst ausdrücklich auch die Rodung kleinflächiger Gehölze und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragenden Ästen.

- 5.1.2 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 Freibrüthabitate zu halten und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sind ausschließlich standortübliche, schreienfähige 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.
Maßnahmenkriterien für Hausperlinge:
• 2 Stück.

- 5.1.3 Gebäudebrütende Vogelarten (CEF-Maßnahme):
Auf dem Flurstück Nr. 5932 sind an der Ostfassade des Gebäudes (Im Neuenheimer Feld Nr. 242) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die nachfolgende Anzahl an Nisthilfen aufzuhängen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen.
Maßnahmenkriterien für Hausperlinge:
• 2 Stück.

- 5.1.4 Vogelschutzglas:
Die Glasflächen des geplanten Gebäudes müssen mit vogelschlagsicheren Glas oder mit anderen vergleichbaren Maßnahmen, die Vogelschlag vermeiden, ausgeführt werden.

- 5.1.5 Insekenschutz:
Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insektenresistenter Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichtetes Lichtkegel) und mit Leuchtmitteln mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin) zulässig. Eine nach oben gerichtete Beleuchtung und eine Abstrahlung oberhalb der Horizontale sind unzulässig.

- 5.2 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.

6. **Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien** § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Auf mindestens 30 % der Dachfläche sind Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Photovoltaik-elemente sind in aufgeständerter Bauweise über begrüntem Dachflächen zu errichten. Die Substratstärke muss dabei 10 cm betragen.

7. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 7.1 **Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche**

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden sind für Außenbauteile und Außenhaltbäume unter Beachtung der Baumanordnungen und der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschuttklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2119, Tabelle 2 in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Grundlage hierzu sind die in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichneten Maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spektrum	1	2	3	4	5
Lärmpegelbereich	1	2	3	4	5
Maßgeblicher Außenlärmpegel	1	2	3	4	5
Bemerkungen in Klammern: ansonsten und ansonsten	1	2	3	4	5
Außenlärmpegelbereich in Klammern: ansonsten und ansonsten	1	2	3	4	5
Bemerkungen in Klammern: ansonsten und ansonsten	1	2	3	4	5

Abweichung von dieser Festsetzung kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn zum Zeitpunkt der Bauvorlagen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

- 7.2 **Schalldämmte Lüftungseinrichtungen**
Ab Lärmpegelbereich IV sind für Räume mit Aufenthaltsnutzung schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die das Beibehalten des erforderlichen Schalldämmniveaus garantieren.

8. **Flächen zum Anpflanzen und der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

- 8.1 **Baumpflanzungen**
8.1.1 Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche sind mindestens vier 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 spallförmig 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 FL (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.

- 8.1.2 Auf dem Flurstück Nr. 1343/41 (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 spallförmig 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 FL (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.

- 8.1.3 Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume zum Erhalt sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

- 8.2 **Dachbegrünung**

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

- 8.3 **Gebäudebegrünung**

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

- 8.4 **Allg. Begrünung**

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

II b Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. **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.

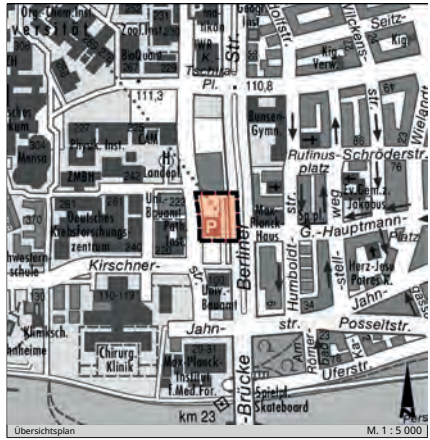
Eine Hinterleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig.

Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Werbeanlagen in grellen Farben und Ausführungen, die mit amtlichen Verkehrsschildern und Hinweisschildern verwechselt werden können, sind unzulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Attika sind unzulässig.

2. **Beschränkung der Verwendung von Außenantennen** § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen sind unzulässig.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Neuenheim
Neubau eines Gebäudekomplexes des DKFZ

Satzung		Plan vom 20.04.2023
<u>Erster Bürgermeister</u>	<u>Oberbürgermeister</u>	<u>Stadtplanungsamt</u>

Präambel

Auf Grund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert, in Verbindung mit § 74 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. S. 26, 41) und 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 5 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 25.07.2022, und diese örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insgesamt 21 Plänen.