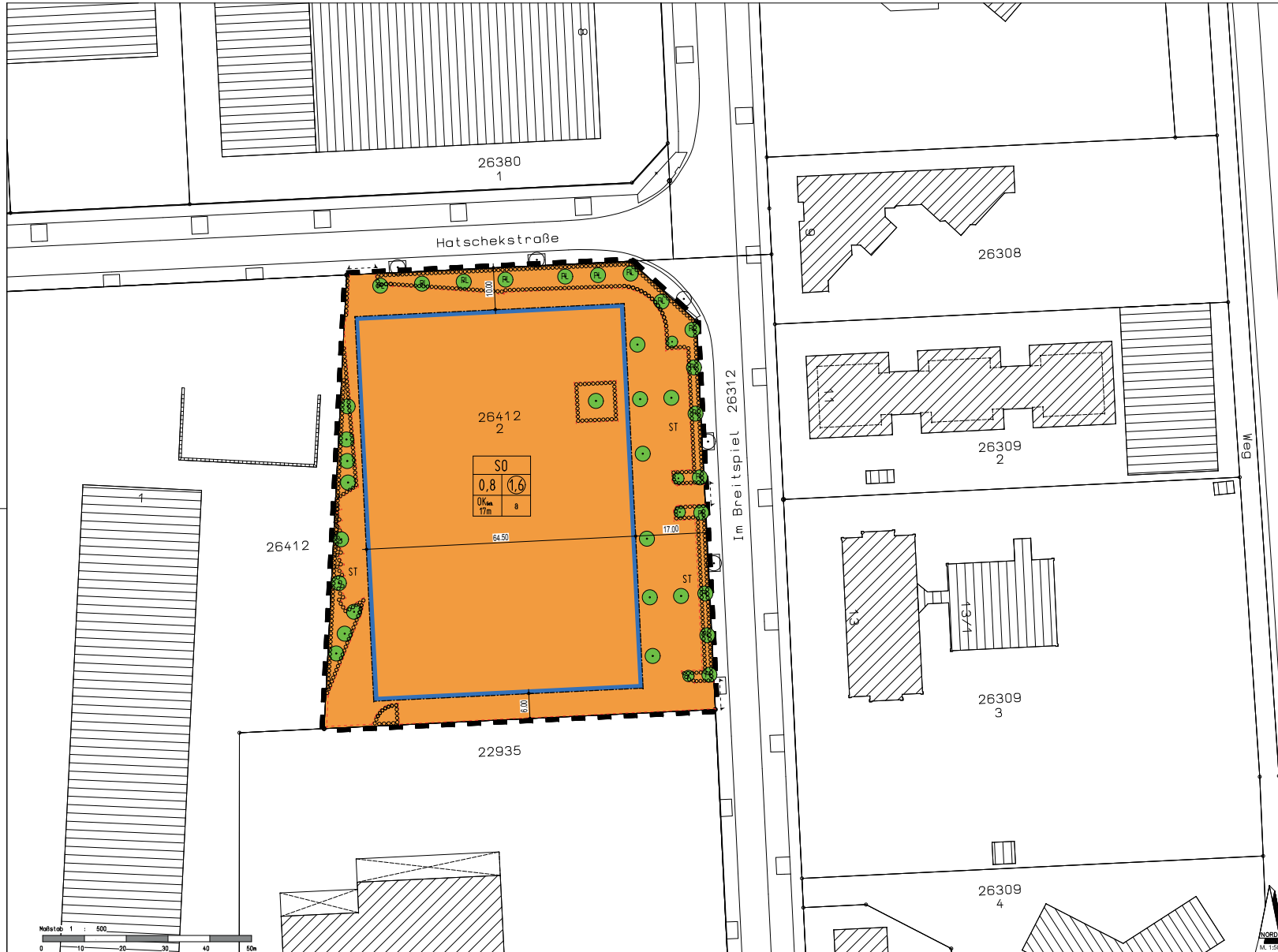


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# Gewerbegebiet Rohrbach Süd - Medizinisches Versorgungszentrum - Im Breitspiel

## Rohrbach



### RECHTLICHE GRUNDLAGEN

mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 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)

**Bauordnungsverordnung (BauO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 15), 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 Art. 78 der VO vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)

**Planzeichenverordnung 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 Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509)

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2004 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

**Verhaltensvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst)** vom 21.12.2006 (SABl. S. 16)

**Denkmalschutzgesetz (DSchG)** vom 08.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Art. 10 der Verordnung vom 29.04.2007 (GBl. S. 252, 253)

### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - SO Sondergebiet Medizinisches Versorgungszentrum (§§ 11 Abs. 1 und 2 BauVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 18 BauVO)
  - 1,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 19 BauVO)
  - DK<sub>max</sub> 17m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über dem angegebenen Bezugspunkt; Der Bezugspunkt ist die mittlere Straßenecke im Beispiel mit 110,85m ü.N.N., vgl. 1.2.2
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - a abweichende Bauweise; vgl. 1.2.3
  - Baugrenze (§ 23 BauVO)
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
  - Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen hier: Lage zulässige Ein- und Ausfahrt
- Bindung für die Pflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Apfanzungen von Laubbäumen (Hochstamm); vgl. 1.4.1
  - Apfanzungen von Laubbäumen (Hochstamm); vgl. 1.4.2  
PL = Laubbaum Platane
  - Umgrenzung von Flächen zum Apfanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; vgl. 1.4.4

### Sonstige Planzeichen

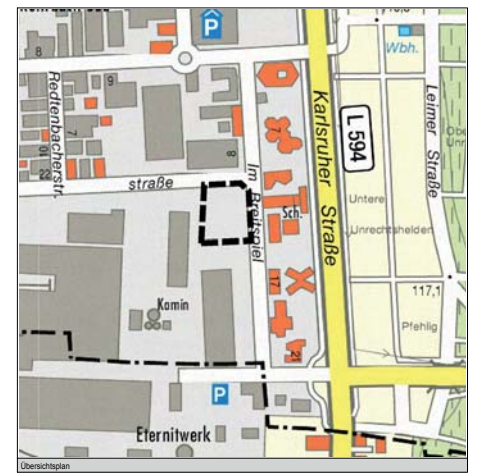
- ST Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)  
ST = Flächen für Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Höhe baulicher Anlagen	Bauweise

### Textliche Festsetzungen

- Planungserrechtliche Festsetzungen
  - Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
    - Sondergebiet (SO)
      - Sondergebiet SO wird als Zweckbestimmung ein Medizinisches Versorgungszentrum mit Laboren und Verwaltung festgesetzt.
      - Die zulässige Nutzung umfasst folgende Bereiche: Labore, Verwaltung (Büros etc.), diagnostische Präparate (Pathologie), Kantine, Lager- und Betriebsflächen, Parkplätze, Sozialräume und erforderliche Nebenanlagen.
      - Zulässig sind nur die Vorhaben zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, der Abschluss weiterer Durchführungverträge ist zulässig.
    - Maß der baulichen Nutzung und Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
      - Im Sondergebiet SO darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ=0,9 überschritten werden.
      - Gem. § 18 Abs. 1 BauVO: Höhe baulicher Anlagen: Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhe im Breitspiel. Diese ist mit 110,85m ü.N.N. festgesetzt. Die max. Gebäudehöhen werden im Bebauungsplan mit einer Höhe (DK<sub>max</sub>) von 17m gemessen über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Zulässigkeit von untergeordneter Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für das Gebäude, die über die Gebäudeoberkante hinaus reichen, bleibt unberührt. Die OK der Technikaufbauten wird auf 16m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Technikaufbauten maximal im über OK-Artikelfeld werden.
      - Gem. § 22 Abs. 4 BauVO: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass das Gebäude länger als 50 m sein darf, sofern die erforderlichen Grenzbauwerke eingehalten werden.
    - Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
      - Stellplätze im nicht überbaubaren Bereich sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Stellplätze im überbaubaren Bereich können in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden. Sickermulden sind maximal 40cm tief auszuführen.
      - Festsetzungen zum Apfanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
        - Gemäß Planzeichen sind standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstamm 3 x v. m. Db., STU 18-20 cm) entsprechend der folgenden Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern:
          - Acer campestre - Feldahorn, Acer platanoides - Spitzahorn, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Tilia cordata - Winterlinde, Tilia platyphyllos - Sommerlinde
        - Straßenbegleitend sind gemäß Planzeichen abrombtüchtige Platänen (platanus acerifolia) der Qualität SO<sub>1</sub> (in 24 x 4 v. STU 20-25cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern.
        - Je Baumstandort ist ein mindestens 12m<sup>2</sup> großer durchsichtiger Baum- oder Straßenspatzen herzustellen. Die Pflanzflächen sind flächendeckend zu begrünen.
        - Innenhalb der Umgrenzung von Flächen zum Apfanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind neben den vorgeschriebenen Bäumen entsprechend der folgenden Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern:
          - Hypericum calycinum - Großblütliches Johanniskraut, Lavandula angustifolia - Echter Lavendel, Cotoneaster dammeri - 1 Äppel-Zweigapfel, Daphnora frutcosa - Fingerstrauch, Siphora japonica - Rote Sommersepiere, Sickermulden sind abweichend nur mit Rasen zu bepflanzen.
      - Dächer sind zu 60% extensiv zu begrünen. Der Leitfaden "Heidelberger Dachgrün" ist zu berücksichtigen.
- Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO
  - An den Gebäudesassaden sind je Straßenseite eine Werbefläche zulässig. Ebenso ist im Bereich des Hausangangs/Hausportals außerhalb der überbaubaren Flächen eine Werbefläche zulässig. Die Höhe wird auf 3,50m und die Ansichtsfäche auf 10m<sup>2</sup> je Ansichtsfäche begrenzt. Die Genehmigung ist gesondert zu beantragen. Beschränkungen zur Regelung des Verkehrs oder zur Regelung des Lärmverkehrs sind hiervon ausgenommen.
  - Auf eine Einbauung der Technikaufbauten auf dem Gebäudedach kann verzichtet werden, wenn die Attika bis 2,00m über Oberkante fertigen Dachbelag geführt wird und Technikaufbauten, welche eine größere Höhe als die Oberkante der Attika aufweisen mindestens 3,00m von der Fassade abgerückt sind.
  - Hinweise
    - Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rohrbach-Süd, Medizinisches Versorgungszentrum Im Breitspiel“ werden alle bestehenden Bebauungspläne und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches außer Kraft gesetzt.
    - Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz - DSchG - ist bei Bodenfinden unverzüglich eine Denkmalschutzbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe oder Stadtverwaltung Heidelberg als Untere Denkmalschutzbehörde - Karlsruhe Museum, Tel. 06221-58-3418 oder 58-3425) zu benachrichtigen.
    - Im vorliegenden Fall der Sondernutzung für das Gebäude mit dem Schwerpunkt einer Labornutzung wird davon ausgegangen, dass von einzelnen Kennwerten des in der Energiekonzeption geforderten Passivhausstandards abgewichen werden kann, da hier der Verbrauchsschwerpunkt nicht bei der Heizwärme sondern in der Stromversorgung zur Kühlung, Lüftung, Beleuchtung und den Diagnosegeräten bzw. der Laborchemie liegt. Das grundlegende Ziel eines ökologischen und wirtschaftlichen Energiekonzeptes bleibt jedoch bestehen. Eine Umsetzung der Maßnahmen wird in Anlehnung an den Passivhausstandard erfolgen. Es wird für das Gebäude ein Energiekonzept entwickelt mit dem Ziel eine vergleichbare Umweltbilanz zu erzielen.



## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rohrbach, Gewerbegebiet Rohrbach - Süd  
Medizinisches Versorgungszentrum Im Breitspiel  
12.06.2014  
Plan vom: 12. Mai 2014

Erster Bürgermeister      Oberbürgermeister      Stadtplanungsamt

**Präambel**  
Auf Grund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 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), in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 78 der VO vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2004 (GBl. S. 581, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 18.10.2014 und diese örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus 5 Plänen insgesamt.

<b>Einleitungsbeschluss</b> Die im Geltungsbereich dargestellten Flur-, stückbezogenen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom ____201__)	<b>Einleitungsbeschluss</b> Der Gemeinderat hat am 25.10.2012 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.	<b>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</b> Der Einleitungsbeschluss wurde am 07.11.2012 im "stadtbaur" (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.	<b>Öffentliche Auslegung</b> Nach Bekanntmachung am 31.07.2013 im "stadtbaur" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.08.2013 bis 13.09.2013 durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am 23.09.2013 statt.	<b>Satzungsbeschluss</b> Der Gemeinderat hat am 06.02.2014 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften/-en sowie die Begründung jeweils in der Fassung vom 15.11.2013, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	<b>Satzungsbeschluss</b> Der Gemeinderat hat am 11.02.2014 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften/-en als Satzung sowie die Begründung gemäß § 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen.	<b>Anzeige / Genehmigung</b> Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweise, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften/-en eingesetzt werden können, wurden am ____201__ im "stadtbaur" öffentlich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften/-en sind damit am ____201__ in Kraft getreten.	<b>Inkrafttreten</b> Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweise, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften/-en eingesetzt werden können, wurden am ____201__ im "stadtbaur" öffentlich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften/-en sind damit am ____201__ in Kraft getreten.	<b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsverganges</b> Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 2 BauGB oder Mängel nach § 24 Abs. 3 BauGB wurden innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften/-en gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.	
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt

