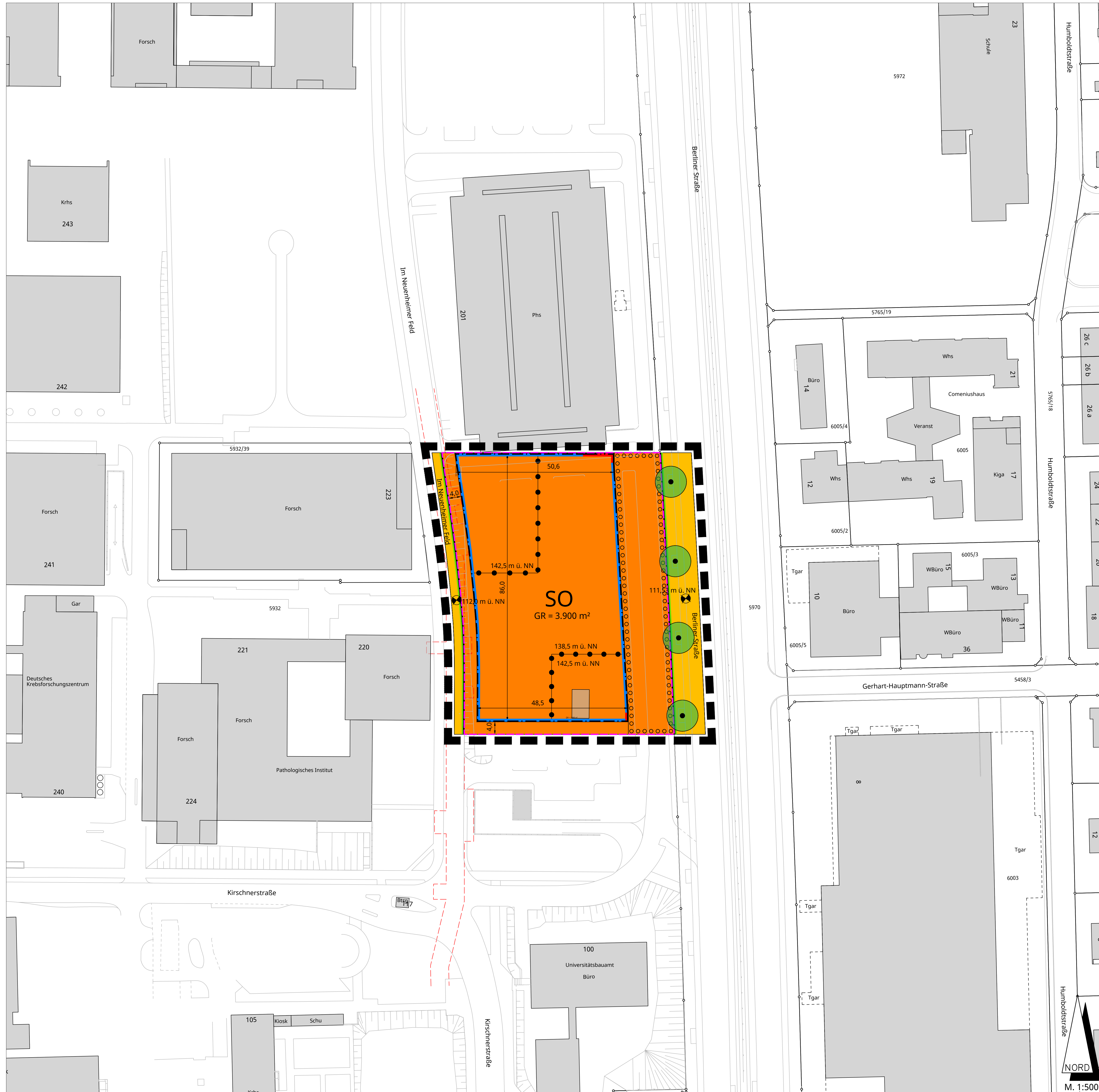


Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

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 (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**
- 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. 3a 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.
- 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 (§ 11 BauNVO):
- 1.1.1 Zulässig sind:
- Wissenschafts-, Büro-, Forschungs-, Labor- und Verwaltungsgebäude,
 - 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 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.
- 2.2 Grundfläche (GR) § 19 Abs. 4 BauNVO:**
 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. § 23 BauNVO
- 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 BauNVO
- 4.1 Oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig.
- 4.2 Andienungflächen 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 im 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 Freibruchhecke 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.
- 5.1.3 Gebäudebrütende Vogelarten (CEF-Maßnahme):
 Auf dem Flurstück Nr. 5932 (Im Neuenheimer Feld Nr. 280) sind die Außenfassade 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.
 Mauerseglerkästen für Hausperlinge:
 • 2 Stück
- 5.1.4 Vogelschutzglas:
 Die Glasflächen des geplanten Gebäudes müssen mit vogelschlagsicherem Glas oder mit anderen vergleichbaren Maßnahmen, die Vogelschlag vermeiden, ausgeführt werden.
- 5.1.5 Insektenschutz:
 Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insekten schonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter 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. 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.
- 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 Außenhörsitze 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 VO Richtlinie 2719, Tabelle 2 in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Grundflächen sind in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichneten Maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 einander wie folgt zugeordnet sind:
- | Spalte | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|-----------------------------|--|-----------|--|----|----|
| Lärmpegelbereich | Raumarten | | Ausweichbereiche | | |
| | Bettzimmer, Wohnräume, Sanitärräume, Küchen, Sanitärräume, Kellerräume, Abstellräume, Abstellräume | | Büros, Besprechungsräume, Besprechungsräume, Besprechungsräume, Besprechungsräume, Besprechungsräume | | |
| Maßgeblicher Außenlärmpegel | K _{max} des Außenbauteils | | K _{max} des Außenbauteils | | |
| | 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 |
7. An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der durchschnittliche Außenlärmpegel über den im Raum vorgesehenen Tätigkeiten nur ein wenig unterhalb des Bereichs des Außenlärmpegels verbleibt, werden keine Anforderungen gestellt.
 8. Die Außenlärmpegel sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festgelegt.
- 8 Flächen zum Anpflanzen und der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB
- 8.1 Baumpflanzungen**
- 8.1.1 Innerhalb der durch Planzeichnung 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.

8.1.2 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.

8.1.3 Die durch Planzeichnung 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, Aufzugsbohrfahrten 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

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.

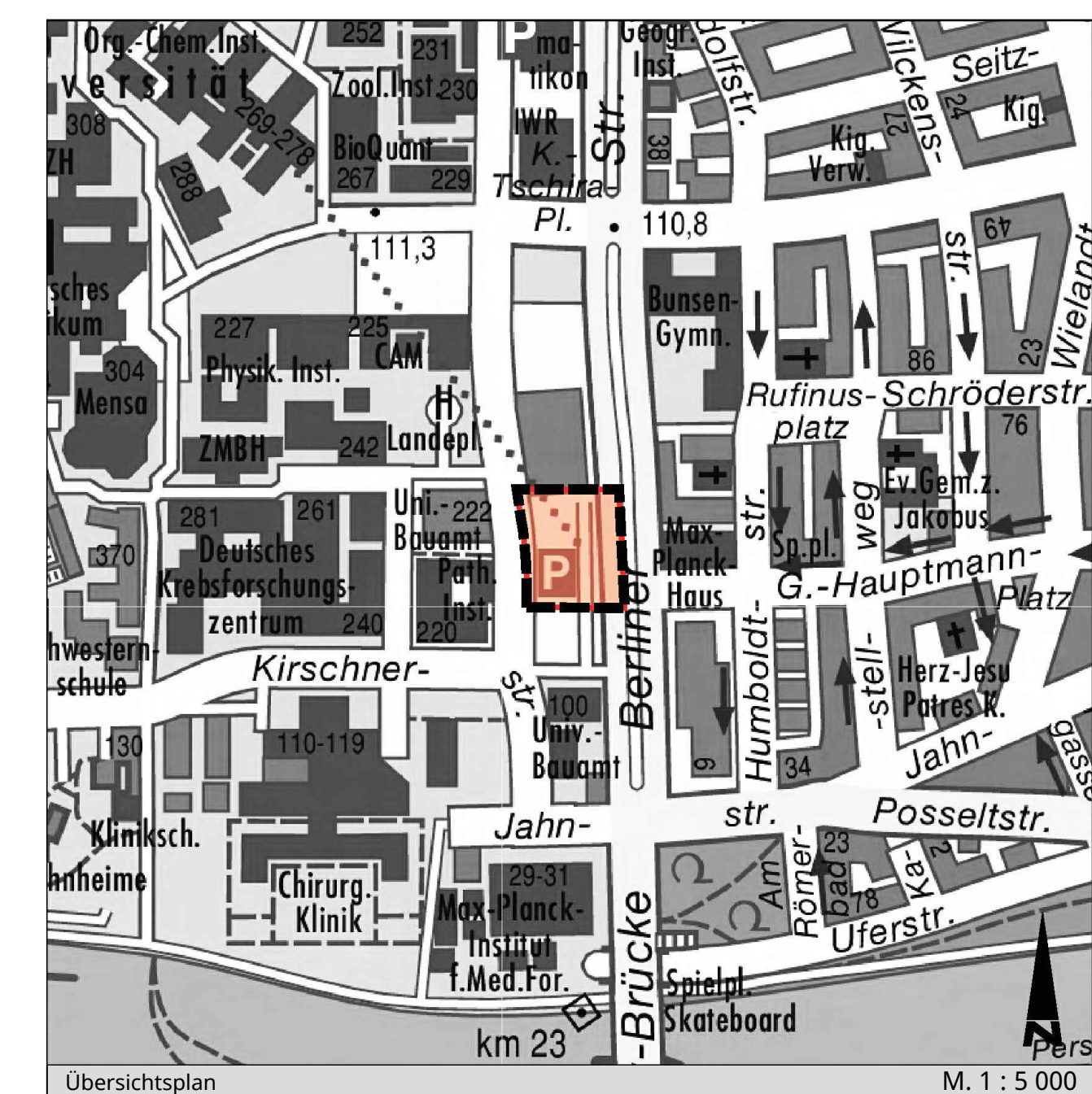
Eine Hinterleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig.

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

Werbeanlagen oberhalb der Attika sind unzulässig.

2 Beschränkung der Verleumdung von Außenantennen
 (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen sind unzulässig.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Neuenheim
 Neubau eines Gebäudekomplexes des DKFZ

gez. J. Odszuck gez. I. V. J. Odszuck gez. A. Friedrich
 Erster Bürgermeister Oberbürgermeister Stadtplanungsamt

11/36/00

<p>Einleitungsbeschluss</p> <p>Der Gemeinderat hat am 10.11.2022 die Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Der Gemeinderat hat am 10.11.2022 die Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Der Gemeinderat hat am 10.11.2022 die Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Gemeinderat hat am 10.11.2022 die Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Der Gemeinderat hat am 10.11.2022 die Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Der Gemeinderat hat am 10.11.2022 die Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>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</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 25.07.2022 (bestehend aus 17 Plänen und 4 Seiten mit den textlichen Festsetzungen) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden aus gefertigt.</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans am 23.08.2023 in Kraft getreten.</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs</p> <p>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>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</p> <p>8.1.1 Innerhalb der durch Planzeichnung 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>Vermessungsamt gez. Jelinek</p>	<p>OB-Referat gez. St. Lenz</p>	<p>Stadtplanungsamt gez. E. Witt</p>	<p>OB-Referat gez. St. Lenz</p>	<p>Stadtplanungsamt gez. E. Witt</p>	<p>Oberbürgermeister gez. I. V. J. Odszuck</p>	<p>Stadtplanungsamt gez. E. Witt</p>

