

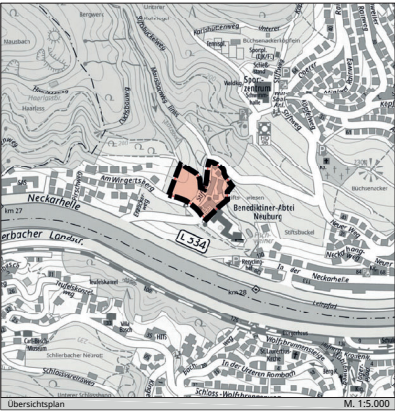
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Ziegelhausen Kammermusik-Campus



- GESETZLICHE GRUNDLAGEN**
- mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bauabstandsverordnung (BauAV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)** vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 43)
- Bundes-Klimaschutzgesetz (BKG)** vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2024 (BGBl. 2024 Nr. 235)
- Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaGBW)** in der Fassung vom 07.02.2023 (GBl. S. 26)
- Planzeichenerklärung**
- Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kammermusik-Campus" (§ 11 BauNVO)
SO
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GR 3.000 m² Grundfläche als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)
GF 10.000 m² Geschossfläche als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)
OK 157-159 m über NN Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NN), z. B. 157 m - 159 m über NN (§§ 16 und 18 BauNVO)
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
 - Verkehrsfläche und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
öffentliche Straßenverkehrsfläche
private Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Ein- / Ausfahrsbereich
 - Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
PG 1 private Grünfläche, z. B. PG 1
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
MF 1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, z. B. MF 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
AP 1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, z. B. AP 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Anpflanzen: Einzelbaum
Anpflanzen: Baumreihe mit Anzahl der zu pflanzenden Bäume, z. B. 10
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Erhaltung: Einzelbaum Baum

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
GFL Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des Flurstücks Nr. 51018 zur belastende Fläche
 - Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Bemalung in Metern, z. B. 5 m
- Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO Baden-Württemberg**
- Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
SD Satteldach
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
D Gesamtanlagen (Ensembles), die als Sachgesamtheit dem Denkmalschutz unterliegen (§12 DSchG)
- Hinweise**
- Hauptabwasserleitungen
unterirdische Hauptabwasserleitung: Verdolung Mausebach
 - Wasserflächen
bestehender Verlauf "Mausebach"
geplanter Verlauf "Mausebach"
Gewässerrandstreifen des geplanten Verlaufs "Mausebach" (§ 29 Abs. 1 WG)
 - Höhenlage
bestehende Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (NN), z. B. 145,3 m über NN
- A Textile Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)
In Ergänzung der Planenschriften und Planzeichen wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO folgendes festgesetzt:
Siehe Textdokument



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Ziegelhausen Kammermusik-Campus	61.32.14/42/00	
Vorentwurf	Plan vom 05.09.2025	
Erster Bürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt

Präambel

Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), 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 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25) 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 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom ____/____/____, und diese örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insgesamt ____ Plänen.

frühzeitige Beteiligung
AUSLEGUNGSEXEMPLAR
Dieses Exemplar hat in der Zeit vom
29.09.2025 bis einschl. 24.10.2025
an der öffentlichen Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 1 BauGB teilgenommen.



Einleitungsbeschluss																	
Der Gemeinderat hat am 05.06.2025 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.		Der Einleitungsbeschluss wurde am 02.07.2025 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 12 Abs. 2 LV.m. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.		Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung		Veröffentlichung		Satzungsbeschluss		Anzeige / Genehmigung		Inkrafttreten		Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs			
Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom ____/____/____202_)				Nach Bekanntmachung am ____/____/____202_ im "stadtblatt" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ____/____/____202_ bis ____/____/____202_ durchgeführt. Die Erörterungsveranstaltung fand am ____/____/____202_ statt.		Der Gemeinderat hat am ____/____/____202_ den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom ____/____/____202_, zugestimmt und die Veröffentlichung der Planunterlagen beschlossen.		Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften, des Vorhaben- und Erschließungsplans, die Begründung mit Umweltbericht sowie wesentliche, bei der ____/____/____202_ zugestimmte Umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am ____/____/____202_ im "stadtblatt" in der Zeit vom ____/____/____202_ bis ____/____/____202_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.		Der Gemeinderat hat am ____/____/____202_ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung gemäß §§ 10 BauGB, 74 LBO LV.m. § 4 GemO beschlossen.		Ausgefertigt: Heidelberg, den ____/____/____202_.		Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden können, wurden am ____/____/____202_ im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am ____/____/____202_ in Kraft getreten.		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.	
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	OB-Referat	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	OB-Referat	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung		