Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

SO — Sondergebiete Klinikgebiet, Teilbereiche 2.1 - 2.4 gem. Planeintrag

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

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

1,5 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

GH 15 m — Gebäudehöhe gem. Planeintrag als Höchstmaß in Meter

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: gem. Planeintrag

Strassenbegrenzungslinie

V — Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12, BauGB)

Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

Pfg 1 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pfg 1)

Anzahl der Bäume, die innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu pflanzen sind, siehe Textteil

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21, BauGB)

L — Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers

Sonstige Planzeichen

Bereich mit Anbaubeschränkungen (20 m ab Fahrbahnrand) von der L 173

Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Art der baulichen Nutzung	
Gliederung gem. §1 Abs.4 Nr.2 BauNVO	Gebäudehöhe
GRZ Grundflächenzahl	Geschoss-flächenzahl

Füllschema der Nutzungsschablone

Außerkrafttreten bisheriger Rechtsvorschriften

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

TEXTTEIL - Bebauungsplan

Rechtsgrundlage der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplanes sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

sowie die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1. Sondergebiet Klinikgebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet dient vorwiegend den Einrichtungen des Zentralklinikums (Teilbereich 1, der sich außerhalb des Bebauungsplanes „Zentralklinikum, 2. Änderung" befindet), und der Unterbringung medizinischer Dienstleistung und Versorgung sowie der klinikbezogenen Beherbergung, Unterkunft und Wohnen (Teilbereich 2.1 und 2.2, 2.3 und 2.4).
Die Indexbezeichnung der einzelnen Teilbereiche entspricht der Bezeichnung aus der Emissionskontingentierung.

1.1.1. Teilbereich 2.1, 2.2 und 2.3 Medizinische Dienstleistung und Versorgung

Allgemein zulässige Nutzungen:

1. Dienstleitungs-, Büro- und Verwaltungsgebäude (zugeordnet zu medizinischen Nutzungen) bis insgesamt max. 20.000 qm BGF,
2. Ärztehäuser, Räume und Gebäude für freie Berufe des Gesundheitswesens,
3. medizinischer Facheinzelhandel (z.B. Apotheken, Sanitätshäuser),
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und wissenschaftliche Zwecke sowie Einrichtungen der Freizeitgestaltung, Ausbildung und Beschäftigung.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

1. Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsgebäude (ohne Zuordnung zu medizinischen Nutzungen),
2. sonstige den Kliniken dienende nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Orthopädietechnische Betriebe),
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Schank- und Speisewirtschaften.

Nicht zulässige Nutzungen:

1. Allgemeine Wohnnutzungen
2. Wohnungen für Bedienstete des Klinikums,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Unterkünfte die dem Klinikum zugeordnet sind (z.B. Patientenhotel, Boarding-Häuser).

1.1.2. Teilbereich 2.4 Medizinische Dienstleistung und Versorgung

Allgemein zulässige Nutzungen:

1. Dienstleitungs-, Büro- und Verwaltungsgebäude (zugeordnet zu medizinischen Nutzungen) bis insgesamt max. 20.000 qm BGF,
2. Ärztehäuser, Räume und Gebäude für freie Berufe des Gesundheitswesens,
3. medizinischer Facheinzelhandel (z.B. Apotheken, Sanitätshäuser),
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und wissenschaftliche Zwecke sowie Einrichtungen der Freizeitgestaltung, Ausbildung und Beschäftigung,
5. Wohnungen für Bedienstete des Klinikums,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Unterkünfte die dem Klinikum zugeordnet sind (z.B. Patientenhotel, Boarding-Häuser).

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

1. Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsgebäude (ohne Zuordnung zu medizinischen Nutzungen),
2. sonstige den Kliniken dienende nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Orthopädietechnische Betriebe),
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Schank- und Speisewirtschaften.

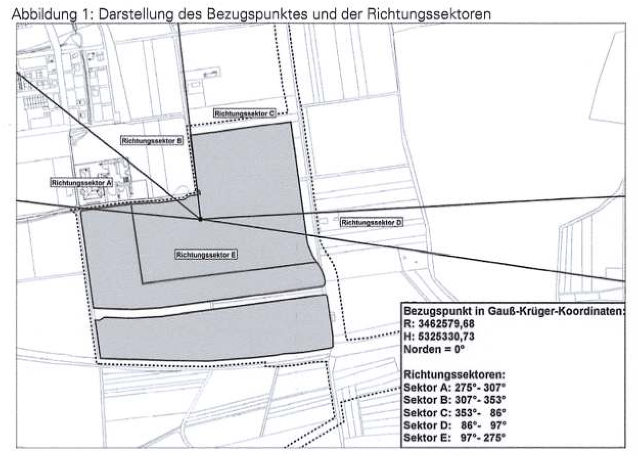
1.1.3. Emissionskontingentierung

Die im Sondergebiet Klinikgebiet zulässigen Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die in der Tabelle 1 genannten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 Entwurf vom Mai 2005 weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) überschreiten. Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Sondergebiet festgesetzten Fläche an (Bezugsfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO).

Tabelle1: Emissionskontingente L_{EK} für den Tag (06:00-22:00 Uhr) und die Nacht (22:00-06:00 Uhr) in dB(A)/m²

Sondergebiet Klinikgebiet	Teilbereich 1 Zentralklinikum	Teilbereich 2.1 Medizinische Dienstleistung und Versorgung	Teilbereiche 2.2 , 2.3 und 2.4 Medizinische Dienstleistung und Versorgung
Tag (6:00 – 22:00 Uhr)	46	47	55
Nacht (22:00 – 6:00	37	35	42

Abbildung 1: Darstellung des Bezugspunktes und der Richtungssektoren



Für die in der Abbildung 1 dargestellten Richtungssektoren A, B, C, D, E erhöhen sich die Emissionskontingente um die folgenden Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$:

Tabelle 2: Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$ für den Tag (06:00-22:00 Uhr) und die Nacht (22:00-06:00 Uhr) in dB(A)/m²

Richtungssektor	Sondergebiet Klinikgebiet		
	Teilbereich 1 Zentralklinikum	Teilbereich 2.1 Medizinische Dienstleistung und Versorgung	Teilbereich 2.2, 2.3 und 2.4 Medizinische Dienstleistung und Versorgung
Richtungssektor A			
Tag (6:00 – 22:00 Uhr)	4	0	0
Nacht (22:00 - 6:00 Uhr)	5	0	0
Richtungssektor B			
Tag (6:00 – 22:00 Uhr)	0	3	0
Nacht (22:00 - 6:00 Uhr)	0	4	0
Richtungssektor C			
Tag (6:00 – 22:00 Uhr)	22	21	13
Nacht (22:00 - 6:00 Uhr)	16	18	11
Richtungssektor D			
Tag (6:00 – 22:00 Uhr)	17	18	10
Nacht (22:00 - 6:00 Uhr)	11	15	8
Richtungssektor E			
Tag (6:00 – 22:00 Uhr)	19	18	10
Nacht (22:00 - 6:00 Uhr)	13	15	8

Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage, des Betriebs oder der Nutzung das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent L_{IK} an dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet, d.h.

$L_r \leq L_{IK}$.

L_r: Beurteilungspegel am maßgeblichen Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage, des Betriebs oder der Nutzung entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

L_{IK}: Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} und den Zusatzkontingenten $L_{IK, zus.}$ der Teilflächen des Betriebsgrundstücks unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung ΔL im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente L_{IK} der verschiedenen Teilflächen am maßgeblichen Immissionsort, hinsichtlich der für die Berechnung anzuwendenden Formeln und Rahmenbedingungen wird auf die Abschnitte 4.5 und 5 sowie den Anhang A.2 nach DIN 45691 Entwurf vom Mai 2005 verwiesen.
Die zulässigen Emissionskontingente L_{EK} gelten für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die L_{EK} festgesetzt werden. Maßgeblicher Immissionsort im Sinne dieser Festsetzung ist der Ort, an dem eine Überschreitung der zulässigen Immissionskontingente L_{IK} am ehesten zu erwarten ist. Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb der Flächen, für die L_{EK} festgesetzt werden, gelten die Anforderungen der TA Lärm. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.
Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage, des Betriebs oder der Nutzung den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6:00 – 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 – 6:00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.
Es ist nach § 31 BauGB ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Betriebsgrundstücks oder Teile davon einem anderen Betriebsgrundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionskontingenten an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

1.1.4. Erweiterter Bestandschutz (§1 Abs.3 BauNVO)

Erweiterungen und Erneuerungen der bestehenden Nutzung im Teilbereich 2.3 sind ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m § 16 BauNVO)

2.1. Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)

Gebäudehöhe (GH) entsprechend Planeintrag.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten um maximal 2 m auf höchstens 10 % der Gesamtdachfläche überschritten werden.

2.2. Bezugspunkte für die Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)

Es werden folgende Bezugspunkte für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen festgelegt:

Unterer Bezugspunkt ist die Höhenlage der Albert-Schweizer-Straße: Mittelmaß gerechnet entlang der Gebäudewand am äußeren Ende der angrenzenden Verkehrsfläche, Oberkannte Bordstein.

Oberer Bezugspunkt ist der oberen Gebäudeabschluss: Oberkante Attika bzw. First.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

gemäß Eintrag in der Planzeichnung

In der Verkehrsgrünfläche sind Aufstellflächen für Fahrzeuge der Straßenwartung- und unterhaltung sowie den hierfür erforderlichen Zu- und Abfahrten zulässig.

4. Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Die mit L1 gekennzeichnete Fläche wird als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Betreibers (Niederschlagswasser- und Schmutzwasserentsorgung) festgesetzt.

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen

Anforderungen an die Schalldämmung
Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden, mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der Flächen, für die Lärmpegelbereiche angegeben werden, sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in Abbildung 2 dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise vom November 1989 auszubilden (siehe Tabelle 3). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Abbildung 2: Darstellung der Flächen mit der Erforderlichkeit passiver Schallschutzmaßnahmen, Angabe der Lärmpegelbereiche

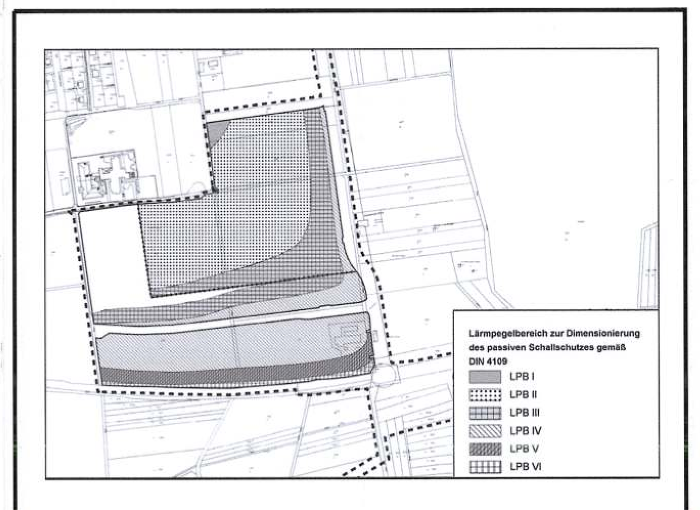


Tabelle 3: Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R'w,res in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]	[dB]
I	35	30	--
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40
VI	-	50	45

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall aufgrund der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung vorhandenen Baulichkeiten bzw. der Eigenabschirmung des Gebäudes geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Technische Be- und Entlüftung
Für Wohnnutzungen oder vergleichbare Nutzungen sind auf Flächen, für die Lärmpegelbereiche festgesetzt sind, in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 (Schlaf- und Kinderzimmer, Bettenräume) fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass aufgrund der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung vorhandenen Baulichkeiten bzw. der Eigenabschirmung der Gebäude die Beurteilungspegel aufgrund des Verkehrslärms in dem Sondergebiet Klinikgebiet, Teilbereich 1 Zentralklinikum 40 dB(A) und in dem Sondergebiet Klinikgebiet, Teilbereich 2 Medizinische Dienstleistung und Versorgung 50 dB(A) unterschreiten, kann auf den Einbau der Lüftungseinrichtungen verzichtet werden.

7. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs 1a BauGB)

7.1. Versickerung auf den Baugrundstücken, Ableitung

Niederschlagsabflüsse von Dachflächen müssen auf den Grundstücken nach Maßgabe der ATV M 153 und DWA 138 über Mulden mit einer belebten Bodenzone versickert werden.
Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sollen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Dies gilt nur, soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist.
Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Satzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einer Wasserdurchlässigkeit von mindestens k_f=5,4 x 10^{-5} m/s gemäß der Richtlinie der Forschungsgesellschaft für Straßenbau bezeichnet.
Niederschlagsabflüsse, die nicht auf den Grundstücken versickert werden können, sind in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.
Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Flächen für Stellplätze sowie Anlagen der Energieversorgung ist den Entwässerungseinrichtungen im angrenzenden Baugebiet „Schilterhäusle" zuzuführen.

7.2. Dachflächenbegrünung

Die Dachflächen von Gebäuden sind zu mind. 50% extensiv zu begrünen.
Die Aufbauhöhe muss eine wasserspeichernde und abflussverzögernde Wirkung gewährleisten, so dass die Flächen in der Bilanz des Regenwasserabflusses mit einem Abflussbeiwert von 0,5 nach DIN 1986 berücksichtigt werden können.
Überdachte Parkdecks sind extensiv zu begrünen. Nicht überdachte Parkdecks sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen oder mit Bäumen in Pflanzgruben mit min. 12 m³ Wurzelraumvolumen zu überstellen.
Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von min. 60 cm herzustellen. Für Baumstandorte sind Pflanzquartiere mit min. 120 cm Erdüberdeckung vorzusehen.
Zur Dacheindeckung sind Metallwerkstoffe nur zu verwenden, wenn diese dauerhaft beschichtet sind und das anfallende Niederschlagswasser nicht schädlich verändern.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

8.1. Bäume entlang der Albert-Schweitzer-Straße

Entlang der Albert-Schweitzer-Straße sind insgesamt 40 Laubbäume mind. 2. Ordnung als Allee zu pflanzen. Es sind Laubbäume gleicher Qualität (H., StU min. 18 cm) und gleicher Größe zu verwenden. Die Bäume sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
Die Bäume können zur Sicherstellung der Grundstücksein- und –ausfahrten im Abstand untereinander um bis zu 5 m verschoben werden.

8.2. Bäume entlang der Schwenninger Straße (L173)

Die vorhandene Baumreihe entlang der Schwenninger Straße ist gem. Planeintrag mit Laubbäumen mind. 2. Ordnung zu ergänzen. Die Baumreihe muss insgesamt 10 Laubbäume gleicher Qualität (H., StU min. 18 cm) und gleicher Größe aufweisen. Bereits gepflanzte Bäume können angerechnet werden. Die Bäume sind gem. RPS 2009 in einem Abstand von mind. 7,50 m vom angrenzenden Fahrbahnrand der Schwenninger Straße zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

8.3. Sträucher entlang der Schwenninger Straße (L173) / Pfg 1

Entlang der Schwenninger Straße ist auf den im Plan gekennzeichneten Flächen eine einzeilige Strauchreihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ab einer Länge von 15 m ist sie auf einer Länge von 5 m zu unterbrechen und dann weiterzuführen.
Die Artenauswahl muss sich an den Standorteigenschaften orientieren und die besonderen standortörtlichen Bedingungen berücksichtigen. Die Pflanzdichte beträgt mindestens ein Strauch pro lfm.

8.4. Bäume auf Stellplatzflächen der Privatgrundstücke

Oberirdische erdverbundene Stellplätze sind mit Laubbäumen mind. 2. Ordnung (Qualität: H., StU min. 18 cm), gleicher Art, gleicher Qualität und gleicher Größe zu bepflanzen. Die Bäume sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bei einreihiger Anordnung ist pro angefangene 5 Stellplätze, bei doppelseitiger Aufstellung pro angefangene 10 Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen.
Bäume in Verkehrsflächen und in Stellplatzanlagen sind mit Baumscheiben einer offenen Bodenfläche von mindestens 12 m² herzustellen. Ausnahmsweise sind bei Standorten in befestigten Flächen kleinere Baumscheiben möglich, wenn ein Mindestvolumen der Pflanzgrube von 12 m³ durchwurzelbarem Bodensubstrat zur Verfügung gestellt wird.

8.5. Bäume auf Privatgrundstücken

Je angefangene 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum 2. Ordnung (Qualität: H., StU min. 18 cm) zu pflanzen, zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

B. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)

1. Anbaubeschränkungen (§ 22 StrG BW)

Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der L 173 dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Zufahrten sind nicht zulässig.

2. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Keckquellen des Zweckverbandes Keckquellen. Die Vorschriften der Rechtsverordnung des Landratsamtes vom 15.11.1994 sind zu beachten.

C. Hinweise

1. Hubschraubersonderlandeplatz

Der Flugbetrieb am Hubschraubersonderlandeplatz des Zentralklinikums wurde am 10. August 2017 auf rund–um-die Uhr 24 Stunden / 7 Tage von der Landesluftfahrtbehörde luftrechtlich genehmigt. Damit ist über den bisher genehmigten Rahmen hinaus in den lärmtechnisch besonders geschützten Nachtstunden zwischen 22:00 und 06:00 Uhr verstärkt mit Hubschrauberfluglärm zu rechnen.

2. Überflugbereiche

Der Geltungsbereich befindet sich unterhalb der Platzrunde des Verkehrslandeplatzes Schwenningen am Neckar sowie unterhalb der Abflugstrecke des Verkehrslandeplatzes Donaueschingen-Villingen. Luftfahrzeuge werden das Plangebiet in verschiedenen Höhen überfliegen. Es ist mit Lärmimmissionen zu rechnen.

3. Errichtung von Bauwerken

Bei der Errichtung von Bauwerken sind die §§ 14 und 16a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) zu beachten (Vorlagepflicht und Kennzeichnungspflicht).

4. Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. In Daten des hochauflösenden Digitalen Geländemodells sind morphologische Strukturen erkennbar, bei denen es sich um Verkarstungsstrukturen handeln könnte. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei der Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichend Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro - unter besonderer Berücksichtigung etwaiger Verkarstungsstrukturen - empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

5. Artenverwendungsliste

Die in der nachstehenden Liste aufgeführten Pflanzenarten sind beispielhaft als Empfehlungen bzw. Orientierungshilfen bei der Durchführung der Anpflanzungen zu verstehen.

A) Laubbäume 1. Ordnung (ca. 20m Höhe)	
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche
u.a	

B) Laubbäume 2. und 3. Ordnung (7 bis 20m Höhe)	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
u.a.	

C) Großsträucher und Sträucher (3-5 m Höhe)	
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rubus fruticosus	Brombeere
Rhamnus cathartica	Gemeiner Kreuzdorn
Sambucus racemosa	Traubenholunder
u.a	

D) Gehölze für flächendeckene Unterpflanzung	
Bodendeckende Rosen	
Deutzia gracilis	Deutzie
Spiraea bumalda	Spierstrauch
Stephanandra incisa crispa	Stephanandra
u.a.	

E) Gehölze für geschnittene Hecken	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
u.a.	

E) Klettergehölze	
Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Parthenocissus spec.	Wilder Wein
u.a.	
Den Klettergehölzen sind zur optimalen Entwicklung, wenn notwendig, die geeigneten Rank- und Kletterhilfen zur Verfügung zu stellen.	

F) Obstbäume (Streuobst und Wildobst)	
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Most-Birne
Streuobstbäume	
Apfel	**Birne**
Bitterfelder	Doppelte Philipsbirne
Bohnapfel	Herzogin Elsa
Danziger Kantapfel	Oberöstereichische Weinbirne
Hauxapfel	Schweizer Wasserbirne
Jakob Fischer	u.a. lokale Sorten
Kaiser Wilhelm	
Maunzenapfel	
Odenwälder	
Sonnenwirtsapfel	
Wiltshire	
u.a. lokale Sorten	

G) Gehölze für feuchte und nasse Standorte	
Bäume	
Alnus glutinosa	Grau-Erle
Großsträucher und Sträucher	
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix fragilis	Bruchweide
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

H) Straßenbäume	
Tilia cordata 'Rancho' oder 'Greenspiere'	Winter-Linde
Corylus colurna	Baumhasel

Erläuterung der Abkürzungen: H.: Hochstamm / StU: Stammumfang

D. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage der Bestimmungen und Vorschriften dieser Satzung sind:
- die Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 416)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

sowie die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

Im Geltungsbereich der "Satzung über örtliche Bauvorschriften" werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Vorschriften getroffen:

1. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu pflegen.

2. Ver- und Entsorgungseinrichtungen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Ver- und Entsorgungseinrichtungen und technische Aufbauten sind im Gebäude unterzubringen oder mit geeigneten Sichtschutzanlagen, die zu begrünen sind, zu versehen.

3. Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen an den Fassaden dürfen über die Höhe der baulichen Anlagen nicht hinausragen.

Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtschaltung sowie fluoreszierenden oder grellen Farben sind unzulässig.

4. Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Einfriedungen aus totem Material sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
Einfriedungen aus lebendem Material sind auch über 1,50 m Höhe zulässig. In begründeten Fällen sind Einfriedungen aus totem Material ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

Auszug (unmaßstäblich) aus dem Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen; wirksam seit dem 28.02.1998.
9. Änderung wirksam seit dem 16.10.2009

Aufstellungsverfahren

§ 13a BauGB	**Aufstellung** Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am: Ortsüblich bekannt gemacht am:	02.07.2014 19.07.2014
§ 13a Abs. 3 Nr.2 BauGB	**Gelegenheit zur Äußerung** Ortsüblich bekannt gemacht am: Die frühzeitliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom:	26.01.2016 16.03.2016 bis 18.04.2016
§ 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB	**Öffentliche Auslegung des Entwurfes** Dem Bebauungsplanentwurf mit den örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und seine Offenlage beschlossen am: Ortsüblich bekannt gemacht am: Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom: Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom:	26.06.2017 11.07.2017 19.07.2017 bis 25.07.2017 17.07.2017
§ 10 BauGB, u. §4 GemO	**Satzung** Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgewogen am: Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen am: Villingen-Schwenningen, 21.11.2017 gez. Detlev Bührer Erster Bürgermeister	15.11.2017 15.11.2017
§ 10 BauGB, §4 GemO	**Inkrafttreten** Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am: Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom:	28.11.2017 17.11.2017
Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch **(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist. Baunutzungsverordnung **(BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist. Planzeichenverordnung **(PlanzV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist. Landesbauordnung für Baden-Württemberg **(LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358) Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg **(GemO-BW)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S.582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1 m.W.v. 15. Januar 2016	
Katasterunterlagen § 1 Abs. 2 PlanzV	Die Kartengrundlage stimmt mit der Katastergrundlage überein gez. Ulrich Götz Stadtvermessungsdirektor	Stand: April 2017
Planbearbeitung	Amt für Stadtentwicklung der Stadt Villingen-Schwenningen gez. Henning Keune Leitender Stadtbaudirektor	SB: Frau Erden

Villingen-Schwenningen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

"Zentralklinikum, 2. Änderung"

Im Zentralbereich

Dieser Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind unter Einhaltung der im Baugesetzbuch und in der Landesbauordnung (LBO) vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungenüber örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderates zustande gekommen.

Villingen-Schwenningen, 21.11.2017

gez. Detlev Bührer,
Erster Bürgermeister

Amt für Stadtentwicklung

Datum	Zeichen	Datum	Zeichen
gezeichnet : 16.05.2017	Haas	geändert :	
geändert : 06.10.2017	Haas		
geändert :		geprüft :	

Villingen-Schwenningen, 20.11.2017

Amtsleiter
gez. Henning Keune,
Leitender Stadtbaudirektor

Maßstab 1 : 1000	Stat. Nr. Z - D / 2017
Z_D_2017_Rechtsplan.dwg	Blattgröße: 1505 mm x 891mm