
Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis /
DRK Rettungsdienst gGmbH

Bebauungsplan „Integrierte Leitstelle/Luftrettungszentrum“

Textteil mit örtlichen Bauvorschriften

Satzungsexemplar

Rottweil, den 25.10.2013



Freie Landschaftsarchitekten bdla
www.faktorgruen.de

Eisenbahnstr. 26
78628 Rottweil
0741/1 57 05
rottweil@faktorgruen.de

Merzhauser Str. 110, 79100 Freiburg
Bienenstr. 5, 69117 Heidelberg
Industriestr. 25, 70565 Stuttgart

TEXTTEIL

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO

1.1 Sondergebiet „Integrierte Leitstelle / Luftrettungszentrum“

Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Integrierten Leitstelle und eines Luftrettungszentrums.

1.1.1 Teilbereich 1 „Integrierte Leitstelle“ (ILS)

Im Teilbereich 1 sind ausschließlich in baulicher Ausgestaltung des beiliegenden Vorhabenplans zulässig:

- Integrierte Leitstellen für die nichtpolizeiliche Gefahrenabwehr,
- Einrichtungen, z. B. Büro-, Sozial- und Technikräume, sofern sie der Integrierten Leitstelle zugeordnet sind
- Stellplätze (Parkplatz)
- Aufbauten

1.1.2 Teilbereich 2 „Luftrettungszentrum“ (LRZ)

Im Teilbereich 2 sind zulässig:

- Start-, Lande- und Abstellflächen für Hubschrauber inkl. Hangar
- Einrichtungen, z. B. Büro-, Sozial- und Technikräume, sofern sie dem Luftrettungszentrum zugeordnet sind
- Stellplätze (Parkplatz)
- Tankanlage

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 20 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ):

Die Grundflächenzahl ist als Höchstgrenze durch Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen:

Die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) ist im zeichnerischen Teil als Höchstmaß in m festgesetzt, s. Planeintrag.

Für technische Aufbauten (z. B. Antennen) darf diese Höhe um max. 4,0 m überhöht werden.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Oberkante gilt die Klinikstraße.

3. Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

- 3.1 Sowohl im Teilbereich 1 als auch im Teilbereich 2 ist eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche durch Vordächer, auskragende Bauteile und im Teilbereich 2 (LRZ) durch einen unterirdischen Verbindungsgang zum Zentralklinikum Villingen-Schwenningen westlich der Klinikstraße (§ 23 Abs. 3 BauNVO) sind in den Bereichen, in denen Baugrenzen festgesetzt sind, zugelassen.

5. Garagen, Stellplätze (Parkplätze)

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 5.1 Im Teilbereich 1 (ILS) sind zulässig
- Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,
- 5.2 Im Teilbereich 2 (LRZ) sind zulässig
- Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in dem dafür ausgewiesenen Bereich

6. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- 6.1 Der Einfahrtbereich zum Sondergebiet ist von Bebauung freizuhalten.
- 6.2 Toranlagen sind zulässig. Diese müssen zur Klinikstraße einen Abstand von mind. über 5 m haben, so dass vor der Schranke wartende Fahrzeuge nicht in die Fahrbahn hineinragen.

7. Versorgungsflächen

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

- 7.1 Versorgungsanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 8.1 Verwendung insektenfreundlicher Lampen:
Bei Neuinstallation sind zur Außenbeleuchtung im Plangebiet insektenfreundliche Lampen (z. B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zu verwenden.

Davon ausgenommen ist die Vorfeldbeleuchtung: Hier sind Halogen-Scheinwerfer zulässig.

9. Flächen für Leitungsrechte
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Für die im Planungsgebiet liegenden Leitungen werden Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger (110 kV-Leitung) festgesetzt.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke dürfen keine Maßnahmen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Der jederzeitige Zugang zu den Leitungen ist zu gewährleisten.

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

10.1 Anpflanzen von Sträuchern:

Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen an der nordöstlichen, östlichen und südöstlichen Grenze des Teilbereichs 2 (LRZ) sind mit dornigen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind die Sträucher durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzliste in der Anlage.

10.2 Pflanzung von Bäumen:

Die Grünflächen im Norden des Teilbereichs 1 sowie im Südwesten des Teilbereichs 2 sind gemäß den Planeinträgen mit Laubbäumen (2. Ordnung, Stammumfang min. 16-18 cm) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte der Bäume sind frei wählbar. Bei Abgang sind die Bäume durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzliste in der Anlage.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

1. Anlage und Betrieb eines Hubschrauber-Sonderlandeplatzes

Für die Anlage und den Betrieb eines Hubschrauber-Sonderlandeplatzes im Bereich des Teilbereichs 2, „Luftrettungszentrum“, ist die Genehmigung sowie die mit dieser verbundenen Auflagen des Regierungspräsidiums Freiburg, Landespolizeidirektion, vom 18.09.2009 zu beachten.

2. Neubau Luftrettungszentrum

Für den Neubau des Luftrettungszentrums ist die Genehmigung sowie die mit dieser verbundenen Auflagen und Hinweise des Amtes für Stadtentwicklung, Abt. Baurecht, Stadt Villingen-Schwenningen, vom 29.09.2011 zu beachten.

3. Neubau Integrierte Leitstelle

Für den Neubau der Integrierten Leitstelle sind die „Gemeinsamen Hinweise zur Leitstellenstruktur der nichtpolizeilichen Gefahrenabwehr“ zu beachten (Innenministerium und Ministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familien und Senioren Baden-Württemberg vom 09.11.2010).

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmimmissionen

Für den Neubau der Integrierten Leitstelle liegt eine Schalltechnische Untersuchung bzgl. der Hubschraubergeräusch-Immissionen von dem benachbarten Hubschrauber-Sonderlandeplatz vor (Ing.-Büro für Akustik und Lärmschutz Dr.-Ing. Riedel, 12.06.2013). In dieser wird auch auf mögliche Schall-Immissionen von der Klinikstraße sowie des Zentralklinikums auf die Integrierte Leitstelle eingegangen.

Eine Überschreitung von Immissionsrichtwerten ist demnach nicht zu erwarten, dennoch werden für den Bau der Integrierten Leitstelle folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Im Einwirkungsbereich des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes Einhaltung eines Schalldämm-Maßes der Fassaden von mindestens $R_{w,Fass} = 44$ dB und der Fenster von $R_{w,Fass} = 42$ dB,
- Ermittlung des Mindest-Schalldämm-Maßes der Fenster auf der Seite der Klinikstraße nach Vorliegen der Planunterlagen für das Gebäude auf der Grundlage des Lärmpegelbereiches IV nach Tabelle 8 – 10 der DIN 4109.

5. Denkmalschutz- Bodenfunde

Da im Planungsgebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 -Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 07611208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

6. Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Keckquellen I-III“. Die Rechtsverordnung des Landratsamtes Rottweil zum Wasserschutzgebiet „Keckquellen I-III“ vom 15.11.1994 ist zu beachten.

III. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548) m. W. v. 21. Juni 2013 bzw. 20. September 2013 – BauGB,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548) m. W. v. 20. September 2013– BauNVO,
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) – PlanZV.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. 74 LBO BW

I Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Baukörper und Farb- und Materialgestaltung:

1.1.1 Die Gebäude sind als einfache, kubisch aufgebaute Baukörper mit ruhigen und klaren Formen zu gestalten.

1.1.2 Die Verkleidung der Fassaden mit polierten, spiegelnden und stark reflektierenden Materialien und Farben mit Signalwirkung sind nicht zugelassen.

1.1.3 Die Farbgestaltung der Fassade sowie die Gestaltung und Farbe der Fenster und anderer Fassadenelemente ist mit dem Amt für Stadtentwicklung abzustimmen.

1.2 Dächer:

1.2.1 Es sind nur Flachdächer zulässig.

1.3 Dachaufbauten:

1.3.1 Technische Dachaufbauten wie z. B. Kühlanlagen, Entlüftungen etc., die in der Höhe über die Attika hinausgehen, sind mit Rücksicht auf die Fernwirkung der Gebäudesilhouette in das architektonische Gesamtkonzept zu integrieren und in ihrer Gestaltung auf die angrenzenden Bauteile abzustimmen.

Ausgenommen sind Antennen. Diese werden mit einer Höhe von bis zu 4,0 m festgesetzt.

2. Zulässigkeit von Werbeanlagen / Namenszügen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen / Namenszüge sind nur entlang der Klinikstraße zulässig.

Werbeanlagen / Namenszüge müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form, Farbe und maßstäblicher Anordnung dem Charakter des Gebäudes, an dem sie angebracht werden, anpassen. Außerdem sind sie mit der Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Umfeld nicht beeinträchtigen.

Am Gebäude angebrachte Werbeanlagen / Namenszüge sind in die Fassaden zu integrieren und dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Werbeanlagen / Namenszüge auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände sowie blinkende und pulsierende Werbeanlagen / Namenszüge sind nicht zulässig. Zulässig sind nur indirekte Beleuchtungen. Beleuchtete Werbeanlagen / Namenszüge können ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

3.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge:

3.1.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, sofern keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist.

3.2 Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen:

3.2.1 Die nicht überbauten und nicht für die Erschließung in Anspruch genommenen Flächen sind als Freianlagen gärtnerisch anzulegen oder als Rasenfläche zu gestalten. Geeignete Arten für die Begrünung siehe Pflanzliste in der Anlage.

4. Flächen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser § 74 (3) Nr. 2 LBO

Anfallendes Dach- und Oberflächenwasser ist bevorzugt vor Ort zu versickern bzw. ist der Abfluss möglichst zu verzögern. Das anfallende Niederschlagswasser wird in einer Entwässerungsmulde aufgefangen und versickert.

5. Einfriedungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

5.1 Zäune:

5.1.2 Zäune bis 2 m Höhe sind außerhalb der im Teilbereich 2 (LRZ) festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig, wenn sie begrünt oder in frei wachsenden oder geschnittenen Hecken geführt werden. Es sind ausschließlich Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Bei einer Begrünung der Zäune mit Kletterpflanzen sind mindestens 20 % der Zaunlänge zu bepflanzen. Geeignete Arten für Hecken und Kletterpflanzen enthält die der Begründung beigefügte Pflanzliste.

5.2 Einfriedungen aus Sträuchern:

5.2.1 Im Bereich der im Teilbereich 2 (LRZ) festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Zäune nicht gestattet. Zulässig zur Einfriedung sind in ausschließlich Strauchpflanzungen aus dornigen Gehölzen bis zu einer Höhe von max. 0,6 m. Geeignete Arten für Strauchpflanzungen enthält die der Begründung beigefügte Pflanzliste.

6. Niederspannungsleitungen § 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen einschließlich Telefonkabel sind unterirdisch zu verkabeln.

II RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548) m. W. v. 21. Juni 2013 bzw. 20. September 2013 – BauGB,
- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357).

ANLAGE ZUM TEXTTEIL MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN – PFLANZLISTE

Allgemeines Zu den geeigneten Baum- und Straucharten für die Bepflanzung der Grünflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes zählen die nachfolgend angeführten Gehölze.

Mindestqualitäten Bei den Gehölze ist auf folgende Mindestqualitäten zu achten:

- Laubbäume
3xv., Stammumfang mind. 16-18
- Sträucher
Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 60-80
- Bodendecker
Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 20-30

Bäume

Bäume für die Begrünung der Stellplätze und Freiflächen

Für die Begrünung sind aufgrund des Hubschrauberlandeplatzes im Teilbereich 2 generell nur niedrigwüchsige Bäume (Bäume 2. Ordnung) geeignet.

Im Bereich von Stellplätzen sind ausschließlich Hochstämme geeignet.

Generell ist bei der Bepflanzung darauf zu achten, dass an Zufahrtsstraßen, und hier insbesondere im Ein- und Ausfahrtbereich, Sichtfelder nicht durch Gehölze beeinträchtigt werden.

Sollten innerhalb von Retentions- / Versickerungsflächen Bäume gepflanzt werden, ist auf die Verwendung von Arten, die Staunässe vertragen, zu achten.

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk'
Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitz-Ahorn
Acer platanoides 'Globosum'	Kugel-Ahorn
Crataegus monogyna 'Stricta'	Weißdorn
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche
Pyrus callieriana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde

Hecken / Strauchpflanzungen

Dornige Sträucher zur Eingrünung des Teilbereichs 2 (RLZ) im Südosten, Osten und Nordosten

Berberis div.	Berberitze
Rosa div.	Strauch-Rosen, Wild-Rosen
Mahonia aquifolium	Gewöhnliche Mahonie
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes divaricatum	Küsten-Stachelbeere
Rubus caesius	Kratzbeere

Sträucher für freiwachsende Hecken im Bereich von Zäunen

Für freiwachsende Hecken sollten einheimische Gehölze bevorzugt verwendet werden.

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpen-Johannisbeere
Rosa div.	Strauch-Rosen, Wild-Rosen
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spiraea div.	Spiere (diverse Sorten)
Syringa vulgaris	Flieder (diverse Sorten)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Sträucher für Schnitthecken im Bereich von Zäunen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

*Bodendecker*Bodendecker

Euonymus fortunei 'Coloratus'	Kletter-Spindelstrauch
Hedera helix	Efeu
Lonicera pileata	Heckenkirsche
Rosa div.	Bodendecker-Rose (diverse Sorten)

Kletterpflanzen

Für die Begrünung von Zäunen, Fassaden und Mauern sind folgende Arten geeignet. Alle genannten Kletterpflanzen benötigen Rankhilfen, z. B. Drähte, Gitter, selbsthaftende Arten sind nicht geeignet.

Begrünung von Zäunen

Clematis-Hybriden	Waldrebe (in Sorten)
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Jelängerjelierer
Lonicera tellmanniana	Gold-Geißblatt

Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
<u>Begrünung von Fassaden und Mauern</u>	
Akebia quinata	Fingerblättrige Klettergurke
Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis-Hybriden	Waldrebe (in Sorten)
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Rosa sp.(kletternde Arten)	Kletterrose
Vitis coignetiae und amurensis	Rostrote und Amur-Wildrebe
Wisteria sinensis	Blauregen

aufgestellt:
Rottweil, den 25.10.2013
J. Pfaff, I. Hartmann, A. Meiler
faktorgruen
Losert, Pfaff, Schütze, Schedlbauer
Freie Landschaftsarchitekten BDLA