

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Sondergebiet Klinikgebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet dient vorwiegend den Einrichtungen des Zentralklinikums (Teilbereich 1) und der Unterbringung medizinischer Dienstleistung und Versorgung sowie der klinikbezogenen Beherbergung, Unterkunft und Wohnen (Teilbereich 2.1 und 2.2). Teilbereich 2.3 dient der Unterbringung medizinischer Dienstleistung und Versorgung.

1.1.1 Teilbereich 1 Zentralklinikum

1.1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen:

1. Zentralklinikum

Folgende Nutzungen sind untergeordnet zulässig:

- Fachklinikbetriebe,
- Ärztehäuser, Räume und Gebäude für freie Berufe des Gesundheitswesens,
- Anlagen für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung des Klinikums,
- Wohnungen für Bedienstete des Klinikums,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Unterkünfte die dem Klinikum zugeordnet sind (z.B. Patientenhotels, Boarding-Häuser),
- medizinischer Facheinzelhandel (z.B. Apotheken, Sanitätshäuser),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und wissenschaftliche Zwecke sowie Einrichtungen der Freizeitgestaltung, Ausbildung und Beschäftigung, sofern sie dem Klinikbetrieb zugeordnet sind.

1.1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

1. Sonstige den Kliniken dienende nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Orthopädiotechnische Betriebe),
2. Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2 Teilbereich 2 Medizinische Dienstleistung und Versorgung

1.1.2.1 Allgemein zulässige Nutzungen:

1. Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsgebäude (zugeordnet zu medizinischen Nutzungen) bis insgesamt max. 20.000 m² 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.

1.1.2.2 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 Teilbereich 2.1 und 2.2 Medizinische Dienstleistung und Versorgung

Zusätzlich zu den unter 1.1.2 genannten Nutzungen sind in den Teilbereichen 2.1 und 2.2 folgende Nutzungen zulässig

1.1.3.1 Allgemein zulässige Nutzungen:

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

1.1.4 Teilbereich 2.3 Medizinische Dienstleistung und Versorgung

Im Teilbereich 2.3 sind Wohnnutzungen oder vergleichbar schutzwürdige Nutzungen nicht zulässig.

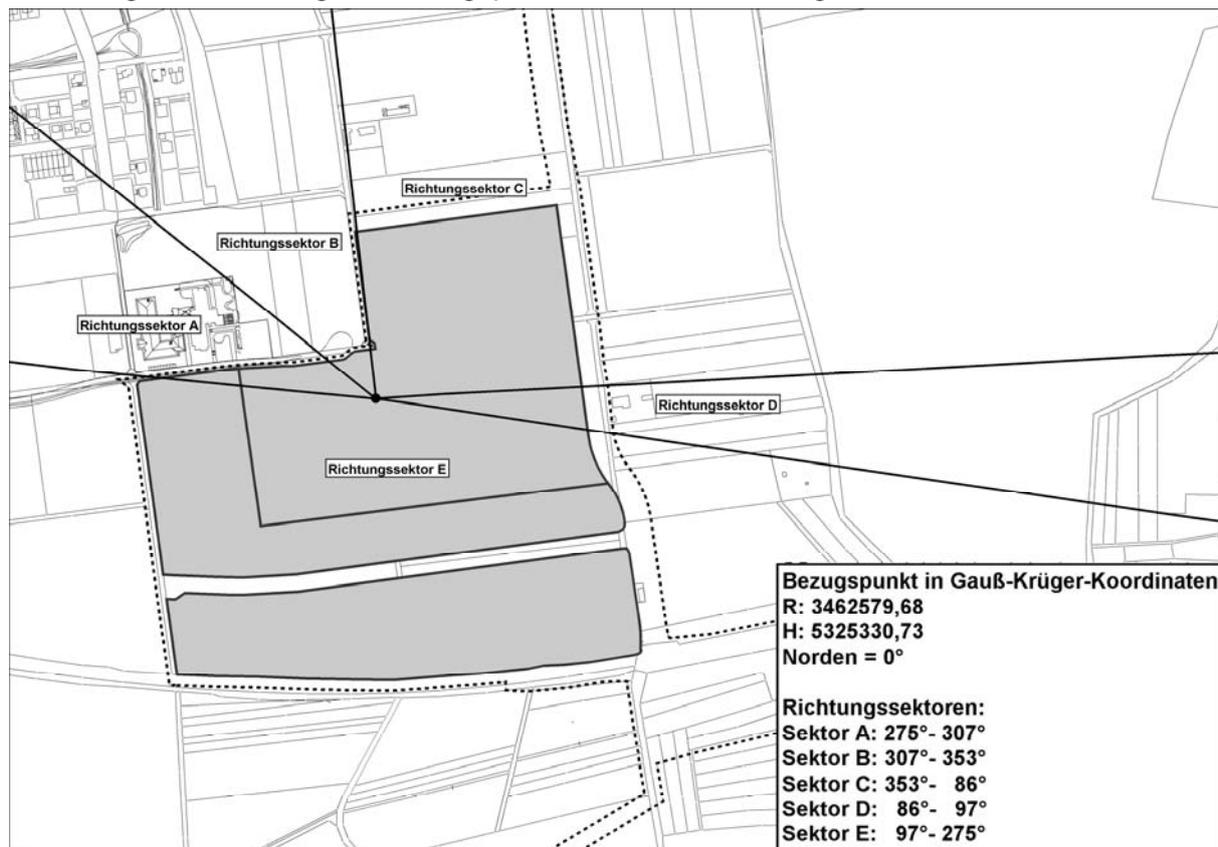
1.1.5 Emissionskontingentierung

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).

Tabelle 1: 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 und 2.3 Medizinische Dienst- leistung und Versorgung
Tag (6:00 – 22:00 Uhr)	46	47	55
Nacht (22:00 – 6:00 Uhr)	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 $L_{EK, \text{zus.}}$:

Tabelle 2: Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus.}}$ 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	Teilbereiche 2.2 und 2.3 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 (6:00 – 22:00 Uhr)	0	4	0
Richtungssektor C			
Tag (6:00 – 22:00 Uhr)	22	21	13
Nacht (6:00 – 22:00 Uhr)	16	18	11
Richtungssektor D			
Tag (6:00 – 22:00 Uhr)	17	18	10
Nacht (6:00 – 22:00 Uhr)	11	15	8
Richtungssektor E			
Tag (6:00 – 22:00 Uhr)	19	18	10
Nacht (6:00 – 22:00 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 $L_{IK, \text{zus.}}$ 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.

1.2 Erweiterter Bestandsschutz (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Erweiterungen und Erneuerungen der bestehenden Nutzungen im Sondergebiet Klinikgebiet Teilbereich 2.2 und 2.3 sind ausnahmsweise zulässig.

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen – technische Aufbauten (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

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

3 Stellplätze im Sondergebiet Zentralklinikum (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 Anzahl der Stellplätze

Im Sondergebiet Klinikgebiet Teilbereich 1 Zentralklinikum sind maximal 900 Stellplätze zulässig.

3.2 Lage der Stellplätze

Davon dürfen maximal 500 Stellplätze innerhalb der als Fläche für Stellplätze festgesetzten Fläche untergebracht werden. Alle weiteren Stellplätze im Sondergebiet Klinikgebiet, außerhalb dieser Fläche für Stellplätze, sind über die Planstraße B zu erschließen.

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

4.1 Ein- und Ausfahrten an der Planstraße A

Im angebauten Bereich der Planstraße A sind zur Erschließung des Sondergebiets Klinikgebiet Ein- und Ausfahrten nur an den zwei festgesetzten Stellen, in einem Bereich von 10 m, zulässig. Die bestehenden privaten Ein- und Ausfahrten zu den Häusern Schwenninger Straße 19, 19/1 und 21 können weiter genutzt werden.

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

4.2.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (I)

Die im Plan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (I) dienen dem Fuß- und Radverkehr sowie dem landwirtschaftlichen Verkehr.

4.2.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (II)

Die im Plan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (II) dienen dem Fuß- und Radverkehr.

4.2.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (III)

Die im Plan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (III) dienen ab der Einmündung der Planstraße B nach Norden dem Fuß-, Rad- und Busverkehr. Sobald die verkehrliche Anbindung der Europaallee an den Nordring realisiert ist, dient diese Verkehrsfläche nur noch dem Fuß- und Radverkehr.

5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1 Fläche für Abwasserbeseitigung

Im Süden des Plangebiets wird eine Fläche für Abwasserbeseitigung festgesetzt. Die Fläche dient der Reinigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser. Von der festgesetzten Fläche stehen maximal 50 % für die Unterbringung der Anlagen zur Verfügung.

6.2 Anlagen zur Reinigung von Niederschlagswasser (Absetzbecken)

Die Anlagen zur Reinigung von Niederschlagswasser werden naturnah angelegt und gegen den Untergrund abgedichtet. Ggf. erforderliche technische Bauwerke sind landschaftsgerecht zu integrieren.

6.3 Retentionsbecken

Die Retentionsbecken werden naturnah im anstehenden Boden zur Rückhaltung des Niederschlagswassers angelegt. Die technischen Bauwerke sind landschaftsgerecht zu integrieren.

6.4 Flächenbegrünung außerhalb der Retentions- und Absetzbeckens

Auf 20 % der Fläche, die nicht durch die Retentions- und Absetzbecken sowie durch die ggf. verbleibende Waldfläche in Anspruch genommen wird, sind standorttypische, heimische Sträucher (Qualität: min. Str., 100-150 cm) und/oder Feldhecken mit Baumanteil zu pflanzen, zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten oder in Form eines unregelmäßigen, gestuften Waldrandes auszubilden.

Je 500 m² der Fläche, die nicht durch die Retentions- und Absetzbecken sowie durch die verbleibende Waldfläche in Anspruch genommen wird, ist ein Streuobstbaum (Qualität: Hochstamm) zu pflanzen. Die Flächen sind mit den vorgeschlagenen Baumarten zu bepflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die nicht bepflanzten Flächen sind als extensive Wiesenflächen mit autochthonen Gräsern und Kräutern (standortgerecht aus der Umgebung) anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind mindestens im 2-jährigen Rhythmus zu mähen. Der Schnitt ist nicht vor 30. Juni durchzuführen.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

7.1.1 Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

7.1.1.1 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 $k_f=5,4 \times 10^{-5}$ 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 sowie der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen „S1“, ist den Entwässerungseinrichtungen im angrenzenden Baugebiet „Schilterhäusle“

zuzuführen.

7.1.1.2 Versickerung im Bereich der Planstraße A

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Planstraße A ist im anbaufreien Bereich nach Maßgabe der RiStWag über die bewachsene Böschung breitflächig zu versickern.

7.1.1.3 Ausgleichsmaßnahme M1

Die gemäß Planeintrag festgesetzte Maßnahmenfläche M1 ist als mit Bäumen und Hecken bestandene artenreiche und extensiv genutzte Wiesenfläche mit heimischen standortgerechten Gräsern und Kräutern frischer Standorte anzulegen, zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 sind mind. 8 Wildobstbäume (Qualität: H., StU min. 16-18 cm) zu pflanzen, zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Auf mind. 20 % der Fläche sind standorttypische, heimische Sträucher (Qualität: min. Str., 100-150 cm) als im Querschnitt stufige Hecken (mind. dreireihig mit 2 m Saum) zu pflanzen, zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Ersatzpflanzung (Biotop-Nr. 7917-326-1014)

In der gemäß Planeintrag festgesetzten Maßnahmenfläche M1 sind für den Verlust der besonders geschützten Hecken (§ 32 NatSchG Baden-Württemberg) artenreiche Feldhecken aus heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen frischer Standorte auf einer Fläche von 705 m² anzulegen, zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

7.1.1.4 Dachflächenbegrünung

Im Sondergebiet sind min. 50 % der Dachflächen 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.

7.1.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen, die nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können

Zum Ausgleich für die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans folgende Maßnahme im Rahmen des Projektes „Wiederherstellung des Neckars“ im Stadtbezirk Schwenningen durchgeführt:

Wiederherstellung und Renaturierung des Neckars im Bereich vom Bauchenberg bis zur Burgstraße auf dem Abschnitt Bauchenberg / Möglingshöhe auf einer Länge von 630 m bei einer durchschnittlichen Breite von 12 m.

Der in diesem Abschnitt verdolte Neckar wird offen gelegt, naturnah gestaltet und ggf. mit naturnahen Bauweisen gesichert.

Die Maßnahme wird durch die Stadt Villingen-Schwenningen realisiert.

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

7.2.1 Anpflanzen Bäume – Stellplatzflächen der Privatgrundstücke

Oberirdische erdverbundene Stellplätze sind mit Laubbäumen mind. 2. Ordnung (Qualität: H., StU min. 18-20 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.

7.2.2 Anpflanzen Bäume und Sträucher – Straßen

7.2.2.1 Bäume Planstraße A – Anbaufreier Abschnitt

Entlang der Planstraße A sind im anbaufreien Abschnitt im Abstand von 30 m (insgesamt 34 Stück) Laubbäume 1. Ordnung als einseitige Baumreihe zu pflanzen. Es sind Laubbäume gleicher Qualität (H., StU min. 16-18 cm) und gleicher Größe zu verwenden. Die Bäume sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Die Anzahl der Bäume ergibt sich aufgrund der Straßenlänge. Die Abstände der Bäume untereinander sowie die Straßenseite können aus Gründen der Straßenraumgestaltung variiert werden. Abschnitte die sich als unterbrochene Baumreihe darstellen sind möglich.

7.2.2.2 Bäume Planstraße A – Angebauter Abschnitt

Entlang der Planstraße A sind im angebauten Bereich im Abstand von 20 m (insgesamt 53 Stück) Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen. Es sind Laubbäume gleicher Qualität (H., StU min. 16-18 cm) und gleicher Größe zu verwenden. Die Bäume sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

7.2.2.3 Planstraße A - Anzahl der Bäume

Die Anzahl der Bäume ergibt sich aufgrund der Straßenlänge. Die Abstände der Bäume untereinander können aus Gründen der Straßenraumgestaltung variiert werden. Abschnitte, die sich als unterbrochene Baumallee darstellen, sind möglich.

Die Bäume können zur Sicherstellung der Grundstücksein- und -ausfahrten im Abstand untereinander um bis zu 5 m verschoben werden.

7.2.2.4 Bäume Planstraße B

Entlang der Planstraße B sind insgesamt 40 Laubbäume mind. 2. Ordnung als Allee zu pflanzen. Es sind Laubbäume gleicher Qualität (H., StU min. 16 - 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.

7.2.2.5 Bäume entlang der Landesstraße L 173

Bestehende Laubbäume entlang der Nordseite der Landesstraße L 173 sind gem. Planeintrag zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die vorhandene Baumreihe ist gem. Planeintrag mit Laubbäumen mind. 2. Ordnung zu ergänzen. Es sind mind. 10 Laubbäume gleicher Art (Feldahorn), Qualität (H., StU min. 16-18 cm, mit niedrigem Stammansatz) und gleicher Größe zu verwenden. Die Bäume sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume können zur Eingliederung in die vorhandene Reihe um bis zu 5 m im Abstand untereinander verschoben werden.

7.2.2.6 Anpflanzen Bäume und Sträucher – Sondergebiet Klinikgebiet

Je angefangene 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist min. 1 Laubbaum mind. 2. Ordnung (Qualität: H., StU min. 18-20 cm) zu pflanzen, zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Leitungsrecht „L1“

Die mit „L1“ gekennzeichnete Fläche wird als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Betreibers (Niederschlagswasserentsorgung) festgesetzt.

Maximale Breite der Leitungstrasse: 6 m

8.2 Leitungsrecht „L2“

Die mit „L2“ gekennzeichnete Fläche wird als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Versorgungsunternehmens (110 kV-Leitung) festgesetzt.

Maximale Breite der Leitungstrasse: 6 m

8.3 Leitungsrecht „L3“

Die mit „L3“ gekennzeichnete Fläche wird als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Versorgungsunternehmens (Gasleitung) festgesetzt.

Maximale Breite der Leitungstrasse: 6 m

Der Bereich des Leitungsrechts ist von Bepflanzungen freizuhalten oder es sind Wurzelschutzvorkehrungen nach DVWG GW 125 zu treffen. Die Zugänglichkeit für das Versorgungsunternehmen ist jederzeit zu gewährleisten.

9 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)

9.1 Aktive Schallschutzmaßnahme „S1“

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche „S1“ ist es möglich, wenn dies zur Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente erforderlich wird, eine aktive Schallschutzmaßnahme bis zu einer Höhe von 6 m zu errichten. Diese Schallschutzmaßnahme muss entsprechend den Vorgaben der ZTV-Lsw 88 - Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, 1988 - den durch die Schallschutzmaßnahme gehenden Schall um mindestens 25 dB vermindern.

9.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

9.2.1 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 Anforderlichkeit passiver Schallschutzmaßnahmen, Angabe der Lärmpegelbereiche

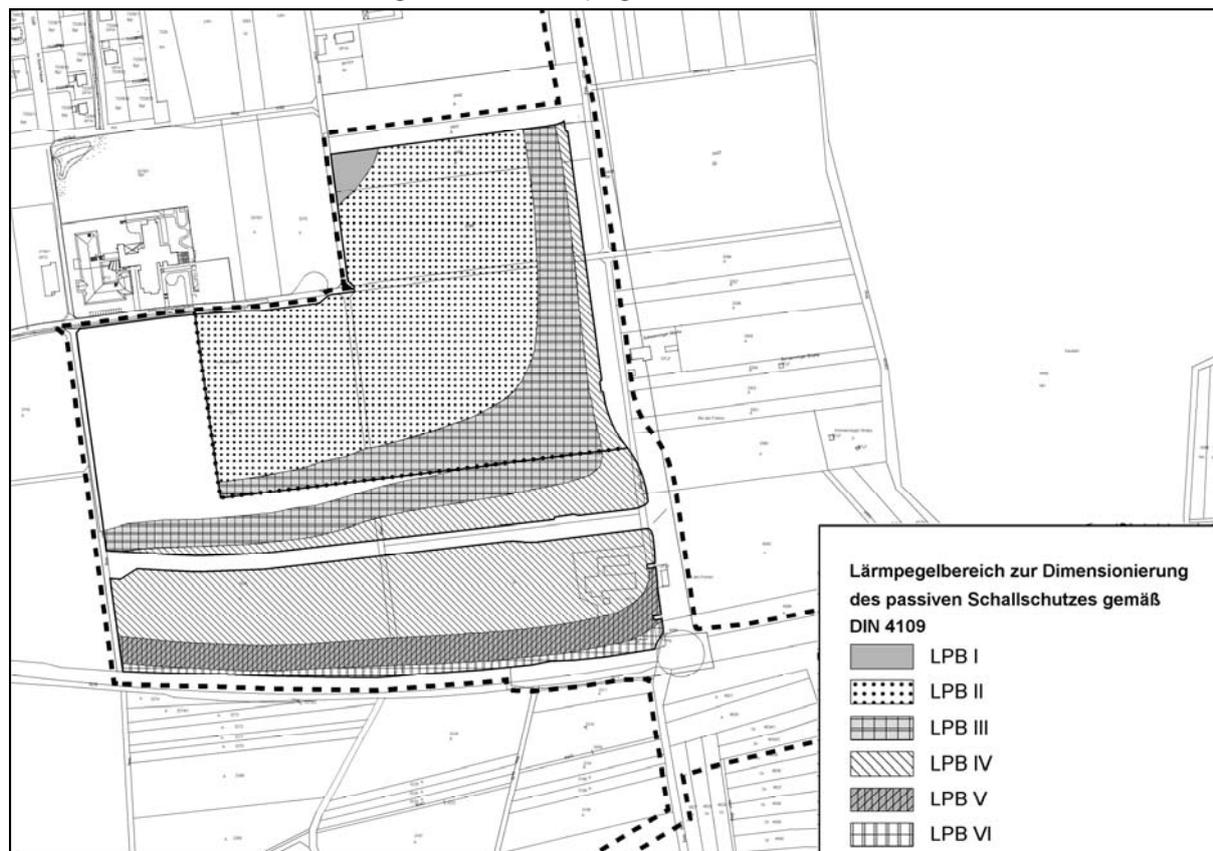


Tabelle 3: Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

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.

9.2.2 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.

9.3 Aktive Schallschutzmaßnahme „S2“

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche „S2“ ist eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,50 m über Geländehöhe und einer Mindestlänge von 30 m zu errichten. Diese Schallschutzwand ist entsprechend den Vorgaben der ZTV-Lsw 88 - Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, 1988 - beidseitig hochabsorbierend auszuführen. Die Schallschutzwand muss den durch sie gehenden Schall um mindestens 25 dB mindern.

10 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die zum Ausgleich der verbleibenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorgesehenen Maßnahmen werden, wie nachfolgend aufgeführt, zugeordnet. Es sind nur diejenigen Maßnahmen dargestellt, die nicht auf den Eingriffsgrundstücken bzw. Eingriffsflächen selbst durchgeführt werden können.

Den Eingriffen durch die Erschließungsanlagen (öffentliche Straßenverkehrsflächen und öffentliche Flächen für Abwasserbeseitigung) werden folgende Maßnahmen zugeordnet:

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs:

- 1) Maßnahmen im Bereich der Maßnahmenfläche M1

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs:

- 2) Anteil an der Wiederherstellung des Neckars im Stadtbezirk Schwenningen im Bereich vom Bauchenberg bis zur Burgstraße auf dem Abschnitt Bauchenberg / Möglingshöhe wie in 7.1.2 beschrieben auf 124 m.

Den Eingriffen auf den Baugrundstücken des Sondergebiets Klinikgebiet Teilbereich 1 Zentralklinikum werden folgende Maßnahmen zugeordnet:

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs:

- 1) Anteil an der Wiederherstellung des Neckars im Stadtbezirk Schwenningen im Bereich vom Bauchenberg bis zur Burgstraße auf dem Abschnitt Bauchenberg / Möglingshöhe wie in 7.1.2 beschrieben auf 146 m.

Den Eingriffen auf den Baugrundstücken des Sondergebiets Klinikgebiet

Teilbereiche 2.1 und 2.2 Medizinische Dienstleistung und Versorgung werden folgende Maßnahmen zugeordnet:

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

1) Anteil an der Wiederherstellung des Neckars im Stadtbezirk Schwenningen im Bereich vom Bauchenberg bis zur Burgstraße auf dem Abschnitt Bauchenberg / Möglingshöhe wie in 7.1.2 beschrieben auf 360 m.

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO BW)**1 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)**

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 BW)

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 BW)

Werbeanlagen mit weitreichender Sichtwirkung, insbesondere Leuchtreklamen, müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der jeweiligen Grundstücksflächen stehen.

Werbeanlagen an den Fassaden dürfen über die Höhe der baulichen Anlagen nicht hinausragen. Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht.

4 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m sind zulässig. Sie sind zu 70 % in geschlossenen Pflanzungen und/oder Hecken zu führen. Einfriedungen aus pflanzlichem Material, wie geschnittene oder freiwachsende Hecken, sind zu bevorzugen.

Ausnahmsweise sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

5 Stützmauern (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO BW)

Mauern entlang öffentlicher Grünflächen und landwirtschaftlicher Flächen sind nicht zulässig.

C 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.

2 Wasserschutzgebiete

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

D Hinweise

1 Hubschrauberlandeplatz

Am Zentralklinikum ist ein Hubschrauberlandeplatz geplant. Es ist mit Hubschrauberlärm 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 Verkarstungserscheinungen

Im Plangebiet muss mit lokalen Verkarstungserscheinungen (Dolinen, Spalten) gerechnet werden.

5 Denkmalschutz – zufällige Funde

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Die Behörde ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine, historische Gewölbebrücken oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

6 Pflanzliste

6.1 Bepflanzungen auf öffentlichen Flächen und privaten Grundstücken

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

A) Laubbäume

Laubbäume 1. Ordnung (ca. 20 m Höhe)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche

u.a.

Laubbäume 2. und 3. Ordnung (7 bis 20 m Höhe)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Salix caprea
u.a. Saal-Weide

B) Großsträucher und Sträucher (3 bis 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.	

C) Gehölz für flächendeckende Unterpflanzungen

Bodendeckende Rosen

Deutzia gracilis	Deutzie
Spiraea bumalda	Spierstrauch
Stephanandra incisa crispa	Stephanandra
u.a.	

D) 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):

Wildobstbäume:

Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Most-Birne

Streuobstbäume:

Apfel	Bitterfelder
	Bohnapfel
	Danziger Kantapfel
	Hauxapfel
	Jakob Fischer
	Kaiser Wilhelm
	Maunzenapfel
	Odenwälder
	Sonnenwirtsapfel
	Wiltshire
	u.a. lokale Sorten
Birne	Doppelte Philippsbirne
	Herzogin Elsa
	Oberösterreichische Weinbirne
	Schweizer Wasserbirne
	u.a. lokale Sorten

G) Gehölzarten für feuchte und nasse Standorte

z.B. in unmittelbarer Ufernähe der neu zu schaffenden Mulden/Gräben, Vernässungsbereich

Bäume

Alnus glutinosa	Grau-Erle
u.a.	

Großsträucher und Sträucher:

Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix fragilis	Bruchweide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
u.a.	

6.2 Pflanzenliste für Straßenbäume***Planstraße A***

Tilia cordata	Winter-Linde
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior „Diversifolia“	Esche

Planstraße B

Tilia cordata Sorte „Rancho“ oder „Greenspire“

Winter-Linde

Corylus colurna

Baumhasel

Erläuterung der Abkürzungen:

H.: Hochstamm

StU: Stammumfang

E Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW)