

---

Stadt Villingen-Schwenningen

---

**Bebauungsplan Zentralklinikum – 1. Änderung**  
**Textliche Festsetzungen**

---

**Satzung**

---

Rottweil, den 20.12.2011

---



Freie Landschaftsarchitekten bdla  
[www.faktorgruen.de](http://www.faktorgruen.de)

Eisenbahnstr. 26  
78628 Rottweil  
0741/1 57 05  
[rottweil@faktorgruen.de](mailto:rottweil@faktorgruen.de)

Merzhauser Str. 110, 79100 Freiburg

## Festsetzungen

Im Folgenden werden in Ergänzung zur Planzeichnung die Festsetzungen aufgeführt, die durch den Bebauungsplan „Zentralklinikum – 1. Änderung“ im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Änderungen erfahren.

Die Festsetzungen entsprechen den Angaben gemäß Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Landesbauordnung (LBO) jeweils in der gültigen Fassung.

**Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen beziehen sich auf die Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan. Der nachfolgende Text ersetzt die jeweiligen Textpassagen. Alle weiteren Festsetzungen bleiben vollständig und unverändert weiter bestehen.**

*Planungsrechtliche Festsetzungen*

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **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 sind maximal 1220 Stellplätze zulässig.

##### 3.2 Lage der Stellplätze

Davon dürfen maximal 620 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.

##### Begründung

Aufgrund des erhöhten Parkplatzbedarfs an Mitarbeiterparkplätzen erfolgt eine Erweiterung des Parkplatzes. Damit einher geht eine Optimierung der Erschließung, in dem eine Abstufung zwischen den Wegebeziehungen erreicht wird: die Haupteerschließung von der Planstraße A führt zu den einzelnen Stellplätzen, die dann ihrerseits fußläufig zum Eingang des Klinikums führen. Bei dieser fußläufigen Erschließung muss die Zufahrtsstraße nicht mehr gequert werden.

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

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

###### 7.1.1.3 Ausgleichsmaßnahme M 1

Die gemäß Planeintrag im Westen des Plangebietes festgesetzte Maßnahmenfläche M1 ist als mit Bäumen und Hecken bestandene, artenreiche 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 m<sup>2</sup> anzulegen, zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

#### Begründung

Neben der gestalterischen und funktionalen Trennung der verschiedenen Nutzungsbereiche dient die Fläche M 1 als Ausgleichsfläche für die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe.

Für Anpflanzungen und Ansaat auf Maßnahmenflächen sind Saatmischungen und Pflanzgut von Mutterpflanzen aus dem Naturraum Süddeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden (gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut (vgl. § 44 Landesnaturschutzgesetz)). Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen. Das auf den Maßnahmenflächen anfallende Mähgut ist zur Aushagerung (Reduzierung des Nährstoffgehalts im Boden) abzuräumen und zu entsorgen.

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

#### 8.4 Leitungsrecht „L 4“

Die mit „L 4“ gekennzeichnete Fläche wird als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Versorgungsunternehmens (Gas, Wasser, Strom) festgesetzt.

Maximale Breite der Leitungstrasse: 5 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.

#### Begründung

In dem mit L 4 gekennzeichneten Bereich verlaufen Gas-, Wasser- und Stromleitungen der Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH. Diese wurden in der ursprünglich geplanten Zufahrt des Klinikparkplatzes verlegt. Mit der vorgesehenen Erweiterung des Parkplatzes ist jedoch eine Verlegung der Zufahrt nach Norden verbunden, so dass die Leitungen nun in einem Bereich liegen, der durch ein Parkdeck überbaut werden könnte. Zum Schutz der Leitungen sowie der Sicherung der Zugänglichkeit wird daher ein Leitungsrecht erforderlich.

### **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

#### **Private Grünflächen**

Im Westen des Plangebietes wird eine private Grünfläche M 1 festgesetzt.

#### Begründung

Die private Grünfläche M1 dient der Gliederung der beiden unterschiedlichen Teilbereich 2.1 und 1 im Westen des Plangebietes. Der Teilbereich 2.1 beinhaltet medizinische Dienstleitung und Versorgung, der Teilbereich 1 beinhaltet das Zentralklinikum. Durch die private Grünfläche wird hier eine Zäsur geschaffen. Das Klinikum wird in seinem westlichen Teil als Klinikgarten/Park angelegt, so dass die Grünfläche M1 hier den Klinikgar-

ten erweitert und vom Nutzungsbereich 2.1 trennt.

## Hinweise

Im Folgenden werden in Ergänzung zur Planzeichnung die textlichen Hinweise aufgeführt, die durch den Bebauungsplan „Zentralklinikum – 1. Änderung“ im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Änderungen erfahren.

**Die nachfolgend aufgeführten Hinweise beziehen sich auf die Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan. Der nachfolgende Text ersetzt die jeweiligen Textpassagen. Alle weiteren Hinweise bleiben vollständig und unverändert weiter bestehen.**

*Hinweise*

### D. Hinweise

#### 5. Denkmalschutz

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: [referat26@rpf.bwl.de](mailto:referat26@rpf.bwl.de)) schriftlich mitzuteilen.

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 sachgemäßen Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

#### Begründung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist bereits der Hinweis auf die Meldepflicht von Funden nach § 20 Denkmalschutzgesetz enthalten. Zur Vervollständigung des Schutzes von möglicherweise vorkommenden Bodendenkmalen wird dieser auf Anregung der Denkmalpflege neu formuliert.

aufgestellt:  
Rottweil, den 20.12.2011  
E. Schütze, A. Meiler  
faktorgruen  
Losert, Pfaff, Schütze, Schedlbauer  
Freie Landschaftsarchitekten BDLA