# Stadt Biberach an der Riß Gemarkung: Biberach

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# " Sana Kreisklinik "

#### GESETZLICHE GRUNDLAGEN

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)
PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)

i.d.F. vom 23.09.2004 i.d.F. vom 23.01.1990 i.d.F. vom 05.03.2010 i.d.F. vom 18.12.1990

# I. BEBAUUNGSPLAN PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)



Sondergebiet Klinik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1 Das Sondergebiet Klinik dient der Unterbringung eines Kreisklinikums sowie klinikaffiner Nutzungen und Versorgungseinrichtungen.

# 1.1.2 Zulässig sind:

- 1) Klinikbetriebe, Ärztehäuser und sonstige medizinische Einrichtungen sowie Einrichtungen für freie Berufe des Gesundheitswesens (z. B. Klinik, Ärztehaus, Fachärzte, Dialyse, Psychiatrie, Heilpraktiker, Physiotherapeut)
- 2) Gebäude für die stationäre Unterbringung von Patienten ("Bettenhaus")
- 3) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Versorgungs- und Bereitschaftseinrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen (z. B. Zahntechniker, Sanitätshaus, Zentrallabor, Zentralapotheke, kleine Apotheke, Arztbüros, Klinikverwaltung, Energiezentrale, Rettungswache)
- 4) Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, die den vorgenannten Einrichtungen dienen (z. B. Reinigungsdienst, Wäscherei, Gärtner, Gebäudeservice)
- 5) Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung der Patienten, Besucher und Mitarbeiter des Klinikums dienen (z. B. Geschenke, Kiosk, Blumen, Bücher/Zeitschriften, Café, Restaurant...)
- 6) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche und wissenschaftliche Zwecke sowie Ausbildungseinrichtungen, die dem Klinikbetrieb zugeordnet sind (z. B. Kapelle, Patientenbibliothek, Krankenpflegeschule)
- 7) Beherbergungsbetriebe die in räumlich funktionalem Zusammenhang mit dem Klinikum stehen (z. B. Boardinghouse für Angehörige)
- 8) Wohnungen für Bedienstete des Klinikums sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (z.B. Schwesternwohnheim)
- 9) Stellplätze, Garagen und sonstige Parkierungsbauwerke

# 1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 1) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen,
- 2) Anlagen für sportliche Zwecke (z. B. Schwimmhalle).

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 21a BauNVO)

#### 1.2.1

## Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ

Grundflächenzahl als Höchstgrenze

- 1.2.1.1
- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- 1.2.1.2
- Im Sondergebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Stellplätze, Zufahrten, Hofund Platzflächen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9

überschritten werden.

1.2.2

#### Höhe baulicher Anlagen

GH

Gebäudehöhe in Metern über Normalnull als Höchstgrenze

- 1.2.2.1
- Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante, Oberkante Attika bezogen auf Meter über Meereshöhe (DHHN 12, Deutsches Haupthöhennetz 12).
- 1.2.2.2
- Untergeordnete Gebäudeteile und technische Aufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Dachaustritte, Technikräume und Antennenanlagen auf Gebäuden dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen auf einer Fläche von maximal 10% der jeweiligen Dachfläche um bis zu 3,00 m überschreiten. Solaranlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 1,50 m überschreiten und sind auf der gesamten Dachfläche in Verbindung mit extensiver Dachbegrünung (vgl. Ziffer 1.9.4) zulässig

#### 1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

a

abweichende Bauweise

Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

# 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

# 1.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB)



Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

1.5.1

Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sind in den überbaubaren Flächen zulässig.

1.5.2

Anlagen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung und Flächen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie Anlagen und Flächen für die Schmutz- und Niederschlagswasserbehandlung sind im gesamten Sondergebiet zulässig.

1.5.3

Innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche ist eine Retentionsfläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser einzurichten.

#### 1.6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit sie dem Nutzungszweck des Gebietes dienen, sind im gesamten Sondergebiet zulässig.

# 1.7 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

ST

Flächen für Stellplätze

1.7.1

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.

1.7.2

Garagen und sonstige Parkierungsbauwerke sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 1.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Öffentlicher Fuß- und Radweg

Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Fuß- und Radwege ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

# 1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Grünflächen



Zweckbestimmung: Park



Zweckbestimmung: Verkehrsgrün



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



Grünordnerische Festsetzung (siehe Textteil)

1.9.1

Zur <u>Außenbeleuchtung</u> sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig.

1.9.2

Um Beeinträchtigungen von wildlebenden Tierarten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) zu vermeiden, sind Bäume und sonstige Gehölze nicht in der Zeit vom 1.

März bis 30. September zu roden.

1.9.3

Pkw-Stellplätze und Fußwege sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen,

begrüntes Rasenpflaster) auszuführen.

1.9.4

Mindestens 70 % der Dachflächen (brutto) sind durch extensive <u>Dachbegrünung</u> zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 12 cm betragen. Die Aufbauhöhe muss eine wasserspeichernde und abflussverzögernde Wirkung gewährleisten, so dass die Flächen in der Bilanz des Regenwasserabflusses mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,3 nach DIN 1986 berücksichtigt werden können. Hinweise zur extensiven Dachbegrünung sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

1.9.5 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte <u>Dächer</u> sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

Die <u>Fläche F1</u> ist mit einer standortgerechten heimischen Wiesen-Saatgutmischung anzusäen und zumindest partiell, in wenig beanspruchten Bereichen, extensiv (2-malige Mahd) zu pflegen. Ausgenommen sind Flächen für einen Hubschrauberlandeplatz mit seinen Zuwegungen und Nebenanlagen sowie für eine Notüberfahrt für Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr etc.) bis zu einem Flächenanteil von max. 30 % der Fläche.

Die <u>Fläche F2</u> (Retentionsfläche) ist mit einer standortgerechten heimischen Wiesen-Saatgutmischung anzusäen und extensiv (2-malige Mahd) zu pflegen. Eine partielle Bepflanzung der Retentionsfläche mit standortgerechten heimischen Laubbäumen (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm) ist möglich. Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzliste im Anhang.

# 1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



1.9.6

1.9.7

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen mit Nennung der Begünstigten

Entsprechend Planeintrag ist auf der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger einzurichten.

# 1.11 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b Abs. 6 BauGB)

0000

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzung Bäume



1.11.2

1.11.3

1.11.4

Erhaltung Bäume

1.11.1 Im Sondergebiet Klinik sind die nicht baulich genutzten oder zu Repräsentationszwecken gärtnerisch angelegten Freiflächen mit einer standortgerechten heimischen Wiesen-Saatgutmischung anzusäen und zumindest partiell, in wenig beanspruchten Bereichen, extensiv (2-malige Mahd) zu pflegen.

Die Fläche F3 (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) ist verteilt auf die Gesamtlänge der Fläche zu mindestens 15 % mit standortgerechten heimischen Gehölzen (Bäume oder Sträucher) einzeln oder in Gruppen zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind mit einer standortgerechten heimischen Wiesen-Saatgutmischung anzusäen und extensiv (2-malige Mahd) zu pflegen. Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzliste in der Anlage.

Zur Begrünung von oberirdische Kfz-Stellplätzen gilt: je angefangene 6 Stellplätze bzw. bei doppelseitiger Aufstellung je angefangene 12 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzliste im Anhang.

Die <u>Fläche F4</u> (Verkehrsgrün) ist mit einer standortgerechten heimischen Wiesen-Saatgutmischung anzusäen und zumindest partiell, in wenig beanspruchten Bereichen, extensiv (2-malige Mahd) zu pflegen.

Die zum Erhalt festgesetzten Laubbäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Entsprechend Planeintrag sind 20 Laubbäume (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm) in einem Abstand von ca. 14 m untereinander als Baumreihe zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzliste im Anhang.

1.11.5

Die Fläche F5 (Parkfläche) ist mit einer standortgerechten heimischen Wiesen-Saatgutmischung anzusäen und zumindest partiell, in wenig beanspruchten Bereichen, extensiv (2-malige Mahd) zu pflegen. Ausgenommen sind Flächen von Wegen, Plätzen, Sitzgelegenheiten sowie auch Überfahrten für z.B. Autos, Taxis etc. u. ä. bis zu einem Flächenanteil von max. 10% der Fläche.

Auf der Parkfläche ist je angefangene 500 m² mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm oder Solitär mind. 3xv.) oder Obstbaum (Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzliste im Anhang.

1.11.6

Als spätester Zeitpunkt für die Anpflanzung gilt für sämtliche Anpflanzungen die auf die Baufertigstellung je Bauabschnitt folgende Pflanzperiode.

# 1.12 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



räumlicher Geltungsbereich

# Nutzungsschablone

Art des Baugebiets	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Bauweise

# 1.13 Kennzeichnungen (keine Festsetzungen)



Hubschrauberlandeplatz

Grobplanung Klinik

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

# 2.1 Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.1.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig, wenn die Werbeanlage an der Fassade platziert und die realisierte Traufhöhe nicht überschritten wird.
- 2.1.2 Zulässig sind Fahnen und zwei Werbepylone mit einer max. Höhe von jeweils 8,50 m.
- 2.1.3 Die Verwendung von Werbeanlagen mit wechselndem Licht und der Einsatz von Boostern (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

#### 2.2 Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.2.1 Im Sondergebiet Klinik sind Einfriedungen nur für geschützte Bereiche bis zu einer Höhe von max. 1,6 m ausnahmsweise zulässig.
- 2.2.2 Stacheldraht ist als Einfriedung nicht zugelassen.
- Zäune sind zu begrünen oder in frei wachsenden oder geschnittenen Hecken auszuführen. Es sind ausschließlich Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Geeignete Arten für Hecken enthält die der Begründung beigefügte Pflanzenliste.

#### 2.3 Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Wege-, Hof- und Stellplatzflächen und Fahrbahnen, bei dem eine schadhafte Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist über eine belebte Bodenschicht dem Grundwasser zuzuführen. Hierzu sind Versickerungs- und Retentionsanlagen mit einem ausreichenden Rückhaltevolumen herzustellen. Die Rückhaltung und schadlose Versickerung des Regenwassers ist im Entwässerungsgesuch nachzuweisen. Die Versickerungsanlage ist nach dem DWA Arbeitsblatt A 138 zu dimensionieren und auszuführen. Die Zwischenschaltung von Zisternen oder Speicherbecken zum Zwecke der Brauchwassernutzung ist zulässig. Das DWA-Arbeitsblatt A 138 ist diesem Bebauungsplan in vollständiger Textfassung beigefügt.

#### III. HINWEISE

## 3.1 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Flugplatz" 398GE1-Flugplatz/Grünzug Weißes Bild vom 4.7.2012.

#### 3.2 Begrünung von Fassaden und Mauern

Konstruktiv und gestalterisch geeignete Fassaden sowie Mauern sollten nach Möglichkeit mit Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden. Geeignete Kletter- und Rankpflanzen siehe Pflanzliste im Anhang.

#### 3.3 Versiegelung

Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Erschließungsflächen sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen.

## 3.4 Freiflächengestaltungsplan

Auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für den jeweiligen Bauabschnitt des Sondergebietes, zusammen mit den Unterlagen des Bauantrages, ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

#### 3.5 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) Baden-Württemberg vom 14.12.2004. Nach § 4 (2) dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

- 3.5.1 Bodenverdichtungen und Belastungen sind auf ein Minimum zu reduzieren. Erdarbeiten sind nur auf gut abgetrockneten und bröseligem Boden durchführen (§ 202 BauGB).
- 3.5.2 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
- 3.5.3 Der Mutterboden ist getrennt abzutragen und zwischenzulagern sowie anschließend als Oberbodenschicht wiedereinzubauen (§ 202 BauGB).
- 3.5.4 Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und nach Möglichkeit auf der privaten Grünfläche zur Bodenverbesserung sowie als Pflanzsubstrat zu verwenden.
- 3.5.5 Wenn im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen belastetes Material anfällt, sind die erforderlichen Erdarbeiten durch einen in Altlastenfragen erfahrenen Fachgutachter begleiten zu lassen. Organoleptisch auffälliges Verfüllmaterial ist durch den Fachgutachter zu separieren und auf Grundlage einer Analytik einer abfallrechtlich zulässigen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen. Auch inerte Müllbestandteile sind zu separieren und als Hausmüll zu entsorgen.
- 3.5.6 Verdächtige, relevante bzw. oberflächennahe Bodenbereiche sind entweder zu beseitigen bzw. auszutauschen und zu entsorgen oder nach erfolgter Profilierung (nach gutachterlicher Bewertung als unbedenklich eingestuft) des Grundstücks mit einer mind. 30 cm starken Schicht unbelastetem Oberboden abzudecken.

3.5.7

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebietes antransportiert und eingebaut werden soll, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial einzuhalten.

# 3.6 Archäologische Funde

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind zufällige 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.

#### IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

## 4.1 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

--- H

Hochspannungsleitung oberirdisch



Hochspannungsleitung unterirdisch