

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

" Sana Kreisklinik "

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	i.d.F. vom 23.09.2004
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	i.d.F. vom 05.03.2010
PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	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, Arzt Häuser und sonstige medizinische Einrichtungen sowie Einrichtungen für freie Berufe des Gesundheitswesens (z. B. Klinik, Arzt haus, 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 Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Platzflächen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

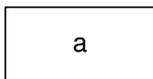


Gebäudehöhe in Metern über Normalnull als Höchstgrenze

- 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 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für Technikaufbauten/Technikgeschosse ohne Aufenthaltsräume um bis zu 5 m überschritten werden. 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.
- 1.2.2.3 II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



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 Entsorgungsfläche 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)



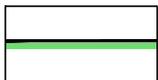
Flächen für Stellplätze und Garagen

ST	Zweckbestimmung Stellplätze
TG	Zweckbestimmung Tiefgarage

- 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 sowie in den dafür festgesetzten Zonen zulässig.

1.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Aufteilungsvorbehalt für Verkehrsflächen:

Von der Aufteilung der Verkehrsflächen kann abgewichen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Öffentliche Grünflächen

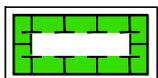
Zweckbestimmung:



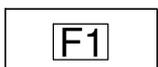
Verkehrsgrün



Straßenbegleitgrün



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



Grünordnerische Festsetzung (siehe Textteil)

- 1.9.1 Zur Außenbeleuchtung 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, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen.
- 1.9.4 Mindestens 50 % der Dachflächen (brutto) sind durch extensive Dachbegrünung 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 zur Begründung zu entnehmen.
- 1.9.5 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.9.6 Die Fläche F1 ist mit einer standortgerechten heimischen Wiesen-Saatgutmischung anzusäen und extensiv (2-malige Mahd) zu pflegen. Ausgenommen sind Flächen für eine Notüberfahrt (z.B. Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr, Ausweich-Klinikzufahrt etc.) bis zu einem Flächenanteil von max. 10 % der Fläche.
- 1.9.7 Die Fläche F2 (Retentionsfläche) ist mit einer standortgerechten heimischen Wiesen-Saatgutmischung anzusäen und extensiv (2-malige Mahd) zu pflegen.

1.10 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

von Bebauung freizuhaltende Fläche

Sichtfelder

Die in der Planzeichnung durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder sind ab einer Höhe von 0,80 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen jeder Art (Sträucher, Einfriedung, Stellplätze oder ähnliches) freizuhalten.

1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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 des Eigenbetriebs Stadtentwässerung einzurichten.

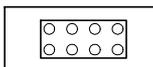


Entsprechend Planeintrag ist auf der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ein Geh- und Fahrrecht (Fahrrad) zugunsten der Allgemeinheit einzurichten.

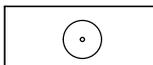
1.12 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

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

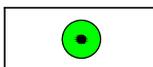
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzung Bäume



Erhaltung Bäume



- 1.12.1 Im Sondergebiet Klinik sind die nicht baulich genutzten Freiflächen mit einer standortgerechten heimischen Wiesen-Saatgutmischung anzusäen und in wenig beanspruchten Bereichen extensiv (2-malige Mahd) zu pflegen. Auf den Freiflächen ist je angefangene 500 m² mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 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 zur Begründung.
- 1.12.2 Im Sondergebiet ist entlang der Birkenharder Straße zwischen den Stellplätzen und der Fahrbahn eine Blendschutzeinrichtung von mindestens 0,8 m Höhe bezogen auf das tatsächliche Stellplatzniveau herzustellen (z.B. in Form von Strauchpflanzungen, topographischer Geländemodellierung etc.).
- 1.12.3 Die Fläche F3 (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) ist verteilt auf die Gesamtlänge der Fläche zu mindestens 30 % 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 Begründung.

- 1.12.4 Zur Begrünung von oberirdische Kfz-Stellplätzen gilt: je angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Begrünung oberirdischer Stellplätze, die durch ein Garagengeschoss unterbaut sind, gilt, dass die Bäume in Pflanzgefäßen mit den Mindestmaßen 1,5 m x 5 m x 0,7 m zu pflanzen sind. Bei Abgang sind die Bäume durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzliste im Anhang zur Begründung.
- 1.12.5 Die zum Erhalt festgesetzten Laubbäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Entlang der Birkenharder Straße sind entsprechend Planeintrag 17 Laubbäume (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm) in einem Abstand von ca. 12 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 zur Begründung.
- 1.12.6 Die im Bereich der Baumpflanzungen festgesetzte öffentliche Grünfläche -Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün- ist mit einer standortgerechten heimischen Wiesen-Saatgutmischung anzusäen und in wenig beanspruchten Bereichen, extensiv (2-malige Mahd) zu pflegen.
- 1.12.7 Die im Bereich des Kreisverkehrs festgesetzte öffentliche Grünfläche -Zweckbestimmung Verkehrsgrün- ist mit einer standortgerechten Rasen-Saatgutmischung anzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.
- 1.12.8 Als spätester Zeitpunkt für die Anpflanzung gilt für sämtliche Anpflanzungen die auf die Baufertigstellung je Bauabschnitt folgende Pflanzperiode.

1.13 Passiver Lärmschutz

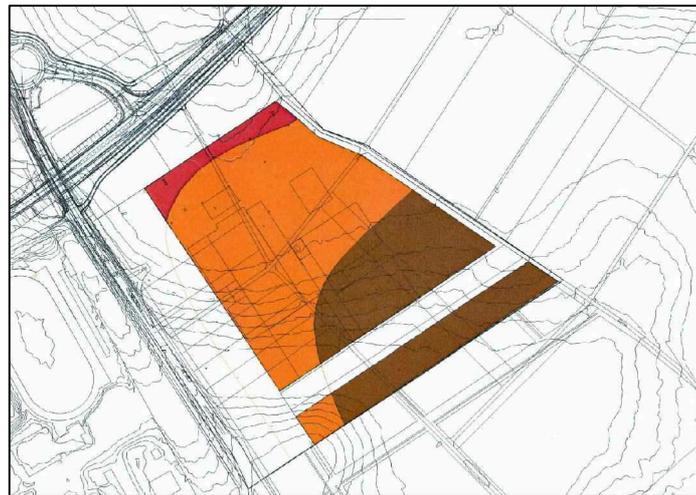
Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in den Karten des Lärmgutachters dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden (siehe Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahrens auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Wird im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahrens der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Tabelle 1 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]
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40

Karte 1: Fassadenbereiche bis 4 m über Gelände



Karte 2: Fassadenbereiche 4 m bis 10 m über Gelände



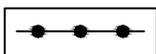
Karte 3: Fassadenbereiche 10 m bis 22 m über Gelände



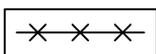
1.13 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



räumlicher Geltungsbereich



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes baulicher Nutzung

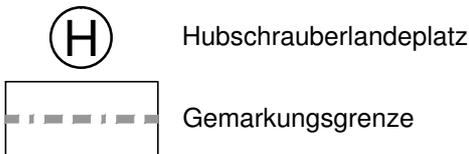


Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung

Nutzungsschablone

Art des Baugebiets	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Bauweise

1.14 Kennzeichnungen (keine Festsetzungen)



II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

2.1 Dachgestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Solarmodule auf Dächern sind reflektionsarm und somit blendfrei auszugestalten.
- 2.1.2 Für Technikaufbauten, die die festgesetzte Gebäudehöhe um mehr als 3 m überschreiten, ist ein Sichtschutz herzustellen.

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Im SO2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung in Form eines (1) Schriftzuges oder einer (1) Tafel an der Fassade im Bereich der Brüstung des 1. Obergeschosses mit max 2m Höhe zulässig.
- 2.2.2 Im SO2 ist ein (1) Sammelhinweisschild im Bereich der Zufahrt ins SO2 vom Kreisverkehr kommend mit max. 3 m Höhe und max. 1,6 m Breite zulässig.
- 2.2.3 Die Lichtsignalfarben Rot, Gelb und Grün, Lauflicht- und Wechsellichtanlagen sowie der Einsatz von Boostern (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind gegenüber den Verkehrsteilnehmern auf den klassifizierten Straßen blendfrei einzurichten.

2.3 Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Im Sondergebiet Klinik sind Einfriedungen nur für geschützte Bereiche bis zu einer Höhe von max. 1,6 m ausnahmsweise zulässig.
- 2.3.2 Stacheldraht ist als Einfriedung nicht zugelassen.
- 2.3.3 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.

2.4 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. Das Anschließen von Drainagen an die Regenwasserkanäle ist nur zulässig, wenn kein Schicht- oder Grundwasser (Wasser, welches 5 Tage nach Ende des Regens noch in die Drainage eintritt) abgeleitet wird.

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. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans "Sana Kreisklinik" treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplans außer Kraft.

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. Verfüllmaterial, das auffällige Verfärbungen, Gerüche oder Trübungen aufweist, 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.

3.5.8 Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub sollte auf Verwendbarkeit als Baustoff geprüft und möglichst im Plangebiet verwertet werden.

3.5.9 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

- 3.5.10 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.6 Mineralische Stoffe

Das Plangebiet befindet sich am Westrand eines in der vorliegenden Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1:50 000 (KMR 50) Blatt L 7924/ L 7926 Biberach an der Reiß/Babenhausen ausgewiesenen Kiesvorkommens mit der Vorkommens-Nr. L 7924/ L 7926-9. Die nutzbaren Kiesmächtigkeiten liegen im Vorkommensgebiet zwischen 32 und 64 m. Die Abraummächtigkeit schwankt zwischen 0,5 und 8 m. Nagelfluhkörper sowie feinkörnige Beimengungen können im gesamten Vorkommen auftreten. In der ehemaligen Kiesgrube Scholterhaus (mit der LGRB-Rohstoffgewinnungsstellen-Nr. RG 7824-113) wurden 40 bis 50 m Kies im Trockenabbau gewonnen.

3.7 Archäologische Funde/Denkmalerschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3.8 Werbeanlagen

- 3.8.1 Werbeanlagen sind unter Berücksichtigung des § 16 Landesbauordnung anzuordnen
- 3.8.2 Die Errichtung von Werbeanlagen auf nicht überbaubaren Flächen am Landesstraßenabschnitt in der Baulast des Landes ist nur mit Zustimmung des Regierungspräsidiums Tübingen zulässig.
- 3.8.3 Die Gestaltung und Standorte der Werbeanlagen für das SO1 werden vertraglich geregelt.

3.9 Ver- und Entsorgung

- 3.9.1 Der Landesstraße und ihren Entwässerungseinrichtungen darf kein Oberflächenwasser zugeführt werden. Auf die RAS-Ew Ausgabe 1987 wird hingewiesen.
- 3.9.2 Im Bereich der Landesstraße dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Evtl. notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der Landesstraße für Kreuzungen und Anschlüsse an Leitungen bedürfen einer vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis Biberach. Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers dürfen nur mit besonderer Erlaubnis der Straßenbauverwaltung bzw. nur auf gesonderten Antrag nach Abschluss einer vertraglichen Regelung mit dem Regierungspräsidium vorgenommen werden.
- 3.9.3 Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und die Koordinierung ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.
- 3.9.4 Bei notwendigen Änderungen am Bestandsnetz der Kabel BW GmbH ist frühzeitig Kontakt zum Versorgungsträger zur Abstimmung der Planung und Umsetzung aufzunehmen.

3.10 Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

3.11 Artenschutz

- 3.11.1 Bezüglich der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, Ausführungszeiten und Monitoringmaßnahmen wird auf die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan verwiesen.
- 3.11.2 Um Störungen auf die Avifauna während der Brutperiode möglichst gering zu halten, wird empfohlen die Zahl der An- und Abflüge aus Nordost in den Monaten April bis Juli möglichst gering zu halten.

3.12 Ökologischer Ausgleich

Der lt. Umweltbericht erforderliche ökologische Ausgleich von 821.053 Ökopunkten kann nicht vollumfänglich imPlangebiet nachgewiesen werden, so dass auch externe Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden müssen. Als externe Ausgleichsmaßnahmen werden Amphibiendurchlässe an Kreisstraßen gebaut.

3.13 Blendschutz

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude ist darauf zu achten, dass keine Reflexionen z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten dürfen, die die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

3.14 Baukräne

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine Baukräne, -gerüste oder sonstige bauliche Einrichtungen innerhalb des rot markierten Bereichs (siehe hierzu Lageplan in der Begründung) des fortbestehenden Links mit Schutzzuschlag "BWL.....13136&137" aufgestellt werden.

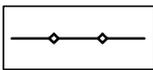
IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



20 kV-Leitung oberirdisch



20 kV-Leitung unterirdisch



Straßenhöhenkote bezogen auf über Normal Null

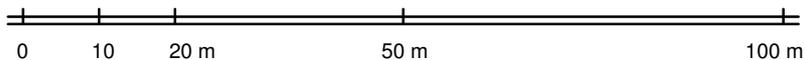
M. 1 / 1000

Plandatum: 20.10.2015

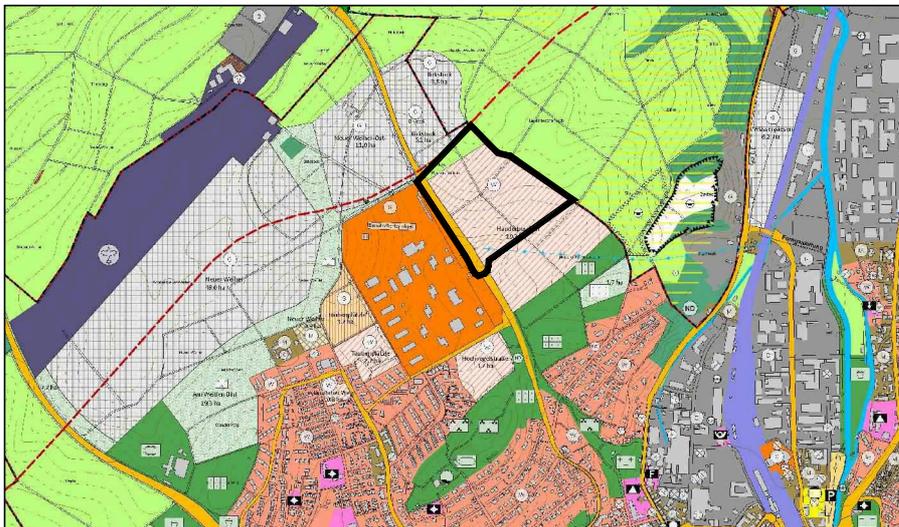
(Stand: § 10 Abs. 1 BauGB)

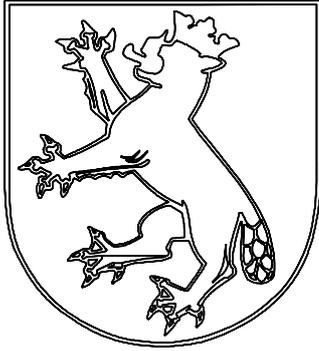
Bearbeiter: Lae/CFr

Projekt-Nr: S-13-100



Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 06/2012





" Sana Kreisklinik "

Plan im Original Maßstab: 1:1000 Plan Nr.: 915/22 Index Nr.: I

geändert am:

geändert am:

Stadtplanungsamt: _____

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 076 1/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Christ (Amtsleiterin)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am 21. Oktober 2013 beschlossen und am 10. März 2014 öffentlich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 17. März 2014 bis 28. März 2014.

Der Gemeinderat hat am 03. November 2014 diesen Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 01. Oktober 2014 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 12. November 2014 (Amtsblatt-Nr. 41/14) bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf vom 01.10.2014 hat mit der Begründung vom 01.10.2014 vom 20. November 2014 bis 09. Januar 2015 öffentlich ausgelegt.

Die erneute, eingeschränkte Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte vom 14.09.2015 bis zum 01.10.2015.

Der Gemeinderat hat am _____ den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom _____ als Satzung beschlossen.

Biberach,

Kuhlmann (Bürgermeister)

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom _____ überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Biberach,

Kuhlmann (Bürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom _____ wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Biberach,

Christ (Amtsleiterin)

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

Biberach,

Christ (Amtsleiterin)