

Bebauungsplan "Am Eichert/Klinikum"

in Heidenheim

Baubereichsplan 05.00

Maßstab 1:1000

Planzeichnung und textliche Festsetzungen in der Fassung vom 11.04.2022

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft.

- Bebauungsplan H299 "Krankenhaus Eichert" (rechtskräftig seit 15.07.1968)
- Bebauungsplan H309 "Krankenhaus (Wohnbereich)" (rechtskräftig seit 27.10.1969)

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs

Vermessung und Geoinformation
Heidenheim, 14.10.2021

Stadtentwicklung, städtebauliche Planung und
Umwelt
Heidenheim, 14.10.2021

.....
Thomas Klopfer
Stadtvermessungsoberamtsrat

.....
Ralf Käpplinger
Diplom-Ingenieur

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan	am 17.12.2020
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 05.03.2021
Öffentliche Auslegung zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanentwurfes	vom 15.03.2021 bis 16.04.2021
Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 BauGB	am 14.10.2021
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung	am 07.01.2022
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	vom 17.01.2022 bis 18.02.2022
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB durch den GR	am 19.07.2022

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans

Heidenheim, 09.01.2023

.....
Michael Salomo
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen am 13.01.2023 tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

Heidenheim, 13.01.2023

.....
Michael Salomo
Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen

BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

LBO BW in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358)

zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Zeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	Bebauungsart
Maximale Oberkante baulicher Anlagen	

Nutzungsschablonen der Mischgebiete MI1 bis MI3

MI 1		MI 2		MI 3	
0,8	⊖ ^{3,0}	0,8	⊖ ^{2,8}	0,5	⊖ ^{2,2}
VII	a	V	a	V	a
FD	△	FD	△	FD	△
OK 586,5 müNN		OK 588,0 müNN		OK 583,5 müNN	

Nutzungsschablonen der allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA7

WA 1		WA 2		WA 3		WA 4		WA 5		WA 6		WA 7	
0,5	⊖ ^{2,2}	0,6	⊖ ^{1,9}	0,5	⊖ ^{1,2}	0,5	⊖ ^{1,2}	0,5	⊖ ^{1,2}	0,5	⊖ ^{1,2}	0,5	⊖ ^{1,4}
V	a	V	o	III	o	III	o	III	o	III	o	V	o
FD	△	FD	△	FD, WD, SD	△ ^{EH}	FD, WD, SD	△ ^{EH}	FD, WD, SD	△ ^{EH}	FD, WD, SD	△	FD, WD, SD	△
OK 582,5 müNN		OK 576,0 müNN		OK 576,0 müNN		OK 577,5 müNN		OK 579,0 müNN		OK 579,5 müNN		OK 583,5 müNN	

Nutzungsschablonen der Sondergebiete SO1 bis SO3 Klinikum

SO1 Klinikum		SO2 Klinikum		SO3 Klinikum	
0,8	⊖	0,8	⊖	0,8	⊖
-	a	-	a	-	a
FD	△	FD	△	FD	△
OK 603,0 müNN		OK 595,0 müNN		OK 588,0 müNN	




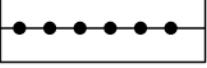



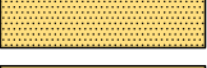



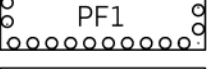
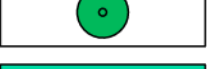

Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)



Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

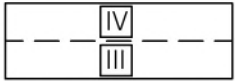


Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Klinikum (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

VII	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)
OK 603,0 müNN	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)
0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)
3,0	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 20 und 21a BauNVO)
o	offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
E	nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
EH	nur Einzelhäuser- und Hausgruppen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 5 BauGB)
	Verkehrsfläche (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), Aufteilung unverbindlich
	Verkehrsfläche (öffentlich), unverbindliche Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsfläche (privat) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsfläche (privat) unverbindliche Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsfläche (privat) unverbindliche Zweckbestimmung Parken (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
St	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Ga	Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Unverbindlicher Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1



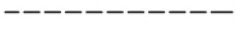
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Gebäude (Planung)



Gebäude (Bestand)



geplante Grundstücksgrenze



Hubschrauberlandeplatz

Übersichtsplan



A Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Am Eichert/Klinikum“

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1-15 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet „Klinikum“ gemäß § 11 BauNVO

Innerhalb der Sondergebiete Klinikum SO1, SO2 und SO3 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Krankenhäuser einschließlich ihrer notwendigen Nebenanlagen
- Sonstige Anlagen für gesundheitliche Zwecke, insbesondere für die Rehabilitation von Kranken und für Versorgungs- und Dienstleistungen
- Gebäude und Anlagen für die medizinische Forschung, Lehre und Fortbildung
- betriebliche Sozialeinrichtungen (z.B. Kantine, Ruheräume, Kinderbetreuungseinrichtung, ...)
- Büroräume, sofern sie den im Sondergebiet zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen dienen
- Betriebswohnungen für Mitarbeiter
- Parkhäuser

1.1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

In den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Ebenso sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank und Speisewirtschaften sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 16 – 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Für die Berechnung der max. zulässigen Grundfläche (GR) gilt die in der Planzeichnung eingetragene max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ).

In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche mit Flächen von baulichen Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage), bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 überschritten werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sowie den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche mit Flächen von baulichen Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage), bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,9 überschritten werden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist jeweils der Tiefgaragenfläche zuzurechnen.

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 17, 20 und 21 a BauNVO)

Für die Berechnung der max. zulässigen Geschossfläche (GF) gilt die in der Planzeichnung eingetragene max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ).

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16,20 und 21 a BauNVO i. V. m. § 2 LBO BW)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzt.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die maximale Oberkante der baulichen Anlagen (OK_{max}) wird als absolute Höhe gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt

Maßgeblich für die Bestimmung der max. zulässigen Oberkante baulicher Anlagen ist der höchste Punkt des Daches (Dachaußenhaut) bzw. sonstige bautechnische Oberkanten (OK), bei Flachdächern ist die Oberkante Attika maßgebend.

Überschreitung

Als Ausnahme darf die max. zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK_{max}) durch untergeordnete, notwendige technische Aufbauten (z.B. Aufzugs- und Aufgangsbauten) und aufgeständerte Solaranlagen ausnahmsweise um maximal 2,0 m überschritten werden, wenn diese mindestens 1,50 m von der Gebäudeaußenwand abgerückt sind. Technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen. Für Kamine gilt, dass sie auch bis zu einer Höhe von 3,0 m über der Dachaußenhaut zulässig sind.

2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2 a BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

Innerhalb des SO Klinikum wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese setzt abweichend von der offenen Bauweise fest, dass die Gebäude die Länge von 50 m überschreiten dürfen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Innerhalb von MI1, MI2, MI3 und WA1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese setzt abweichend von der offenen Bauweise fest, dass bauliche Anlagen an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden dürfen, soweit dies durch die Baugrenzen möglich ist und die Gebäude die Länge von 50 m überschreiten dürfen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Für die allgemeinen Wohngebiete WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA7 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6 sind Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Es gelten die Abstandsflächen gemäß § 5 LBO BW. Innerhalb von MI2, MI3 und WA1 ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden nach § 5 Abs. 7 Nr. 1 LBO BW bis zu einer Tiefe von 0,2 H der Wandhöhe zulässig. Eine Tiefe von 2,5 m (§ 5 Abs. 7 LBO BW) darf nicht unterschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 und 23 BauNVO)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 sowie den Mischgebieten MI1 und MI2 ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen je Grundstück jeweils 1 Gebäude als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO zulässig.

Innerhalb MI3 und WA1 sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Soweit keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen, sind Ausnahmen für notwendige Einhausungen für Fahrräder, Holzlegen und Müllplätze zulässig. Anlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig. Für Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO (Anlagen für Ver- und Entsorgung) können Ausnahmen zugelassen werden, soweit dies städtebaulich vertretbar ist. Technische Anlagen für die Energiegewinnung im Sinne von § 14 Abs. 3 BauNVO (Nutzung Solarenergie, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Trafostationen etc.) sind hiervon nicht berührt. Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO).

Innerhalb der Sondergebiete Klinikum SO1, SO2 und SO3 sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen notwendig sind, sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken ohne Entschädigungsanspruch zu dulden.

7 Flächen für Garagen und Stellplätze

7.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen zulässig.

Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind ausschließlich Stellplätze zulässig.

Die Errichtung von Parkhäusern ist ausschließlich innerhalb Flächen für Garagen zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 sind Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der Sondergebiete Klinikum SO1, SO2 und SO3 sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einhalten.

7.2 Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 21 a BauNVO)

Im Geltungsbereich, innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung von Tiefgaragen zulässig. Zur Errichtung der Zufahrtsrampe darf die Baugrenze überschritten werden.

8 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bereiche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm und Angabe des zugehörigen Lärmpegelbereichs nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R _{w,res} in dB) nach DIN 4109-1 vom Juli 2016, Tabelle 7	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind die Außenbauteile der geplanten schützenswerten Nutzungen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-1 (Juli 2016) nachzuweisen.

Fensteröffnungen schutzbedürftiger Schlafräume sind an die von der Schloßhaustraße bzw. der Zufahrt zum Klinikum abgewandten Gebäudefassaden zu orientieren.

Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Für die Fensteröffnungen besonders ruhebedürftiger Räume ist unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten, z. B. über den Einbau von Schalldämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen oder Festverglasung vor den Fensteröffnungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

9 Grünordnerische Festsetzungen/Pflanzgebote und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.1 Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Pflanzbindung – Erhalt von Einzelbäumen

Innerhalb der Mischgebiete MI1, MI2 und MI3 sowie den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 sind im Zuge des Abrisses von Gebäuden sowie von geplanten Baumaßnahmen erhaltenswerte Einzelbäume zu schützen und anschließend zu pflegen. Die Auswahl

der zu erhaltenden Bäume ist unter Berücksichtigung des Artenschutzes sowie verkehrssicherungspflichtiger Schutzmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

9.2 Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzen von Einzelbäumen - Straßenraum

Im Bereich von der geplanten Verkehrsfläche sind gemäß zeichnerischer Festsetzung 35 hochstämmige, kleinkronige, einheimische Laub- und Obstbäume mit einer Mindestgröße von 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Abweichungen von den eingezeichneten Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden. Der Abstand der Baumstandorte von dem Weg darf 1,20 m nicht unterschreiten. Der Abstand der Bäume untereinander darf 15 m nicht unterschreiten. Dabei ist im Standortbereich von Bäumen auf mind. 12 m² ein durchwurzelbares Substrat von mind. 16 m³, bei einer Mindestsubstratüberdeckung von 60 cm sicherzustellen. Die Bäume sind langfristig gegen Schäden zu schützen.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – PF1

Innerhalb der Fläche PF1 ist eine Grünfläche mit geeigneter Saatgutmischung (z.B. Pflaster-/Schotterrasen Rieger-Hofmann Nr. 15 oder vergleichbar) anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Fläche PF1 ist das Anlegen einer Zufahrtstraße ausschließlich für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge zulässig.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – PF2

Innerhalb der Fläche PF2 ist eine artenreiche Blumenwiese mit Einzelbäumen anzulegen. Es ist eine artenreiche autochthone Saatgutmischung (z.B. Rieger-Hofmann GmbH Nr. 1 "Blumenwiese" oder vergleichbar) anzusäen und extensiv zu pflegen (zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mahdguts, ggf. 2-3 zusätzliche Aushagerungsschnitte bei starkem Aufwuchs von Klee und invasiven Arten in den ersten 3 Jahren).

Nach Möglichkeit sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bestehende Einzelbäume unter Berücksichtigung des Artenschutzes sowie verkehrssicherungspflichtiger Schutzmaßnahmen zu erhalten. Innerhalb der Fläche PF2 sind mindestens 10 Einzelbäume zu erhalten oder anzupflanzen.

Innerhalb der Fläche PF2 ist das Anlegen von nicht asphaltierten Wegen mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – PF3

Innerhalb der Fläche PF3 sind auf 50 % der Fläche standortheimische Sträucher als freiwachsende Hecke (Gebüsch) in Gruppen, mindestens 5-reihig in gebuchteter Form anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine Pflanzdichte von je 2-3 m²/ 1 Strauchpflanze einzuhalten. Bei einem Ausfall von mehr als 10 % sind die Pflanzen entsprechend zu ersetzen.

Auf der verbleibenden Fläche ist ein Blumenrasen anzulegen (z.B. Rieger-Hofmann Nr. 13 Blumenrasen, Kräuterrasen oder vergleichbar) und zu pflegen (drei- bis fünfmalige Mahd pro Jahr, die Schnitthöhe sollte 5 cm nicht unterschreiten).

Eine Unterbrechung der Fläche PF3 zum Anlegen einer Durchfahrt für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge ist in dem dafür erforderlichen Maß zulässig.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – PF4

Innerhalb der Fläche PF4 ist im Böschungsbereich eine mindestens 3-reihige naturnahe Hecke anzupflanzen. Dabei ist eine Pflanzdichte von je 2-3 m²/ 1 Strauchpflanze einzuhalten. Abschnittsweise ist alle 10 – 15 Jahre ca. 1/3 der Hecke auf den Stock zu setzen. Bei einem Ausfall von mehr als 10 % sind die Pflanzen entsprechend zu ersetzen.

Auf der verbleibenden Fläche (außerhalb des Böschungsbereiches) ist ein Blumenrasen anzusäen (z.B. Rieger-Hofmann Nr. 13 Blumenrasen/Kräuterrasen oder vergleichbar) und zu pflegen (drei- bis fünfmalige Mahd, die Schnitthöhe sollte 5 cm nicht unterschreiten).

Nach Möglichkeit sind in Abstimmung der Unteren Naturschutzbehörde bestehende Einzelbäume unter Berücksichtigung des Artenschutzes sowie verkehrssicherungspflichtiger Schutzmaßnahmen zu erhalten.

Innerhalb der Fläche PF4 ist das Anlegen von nicht asphaltierten Wegen mit wasserdurchlässigen Belägen und die Errichtung von Versickerungseinrichtungen (z.B. Rigolen) zulässig.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – PF5

Zur Eingrünung des Baugebietes ist auf der Fläche PF5 eine mindestens 2-reihige naturnahe Hecke aus Sträuchern anzulegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind mind. 5 Straucharten zu verwenden. Dabei ist eine Pflanzdichte von je 2-3 m²/ 1 Strauchpflanze einzuhalten.

Begrünung nicht mit Gebäuden überstandener Flächen einschl. Tiefgaragenoberflächen
Innerhalb der Mischgebiete MI1, MI2 und MI3 sowie den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 sind nicht mit Gebäuden überstandene Grundstücksflächen einschließlich Tiefgaragenoberflächen sowie nicht für Wege, Terrassen und Plätze vorgesehene Flächen, als Vegetationsfläche anzulegen.

Die zu begrünenden Flächen der Tiefgarage sind mit einer Bodensubstratstärke in einer Höhe von mindestens 60 cm auszubilden. Abweichend hiervon sind im Standortbereich von Bäumen mindestens 1,50 m Bodensubstratschicht erforderlich.

Im Standortbereich von Bäumen ist eine offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasser-durchlässigen Belag versehene Fläche von mindestens 12 m² und ein durchwurzelbares Substrat von 16 m³ sicherzustellen.

9.3 Pflanzliste 1 – Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Baumarten

Großkronige Baumarten (Höhe bis über 20m)

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Betula pendula	(Hänge-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)

Mittel- und kleinkronige Bäume (Höhe bis max. 20 m)

Acer campestre	(Maßholder, Feld-Ahorn)
Frangula alnus	(Faulbaum)
Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
Sorbus aria	(Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
Sorbus aucuparia	(Elsbeere)
Ulmus glabra	(Berg-Ulme)

und Obstgehölze

Solitärsträucher und Sträucher

Amelanchier lamarckii	(Felsenbirne)
Buddleia alternifolia	(Sommerflieder)
Buddleia davidii	(Sommerflieder)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weißdorn)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Ligustrum vulgare	(Gewöhnlicher Liguster)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Rhamnus cathartica	(Echter Kreuzdorn)
Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
Rosa rubiginosa	(Wein-Rose)
Salix viminalis	(Korb-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder)
Sorbus domestica	(Speierling)
Sorbus torminalis	(Elsbeere)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

9.4 Pflanzqualitäten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Es muss generell auf standortgerechte und heimische Pflanzen zurückgegriffen werden. Das Pflanzmaterial muss aus autochthonen Beständen (Baumschulen in der Region mit ähnlichem Standort) stammen.

Mindestanforderungen der Strauchpflanzungen:

2x verpflanzt, 60 - 100 cm, Pflanzenraster 1,5 m² / Pflanze.

Mindestpflanzqualität der Bäume 1. Wuchsordnung (20 – 40 m Höhe):

Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm

B Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Eichert/Klinikum“

1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW)

1.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Sondergebietes – Klinikum sowie innerhalb von MI1, MI2, MI3, WA1 und WA2 sind für Hauptgebäude sowie für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen ausschließlich Flachdächer mit einer max. Dachneigung von 5 Grad zulässig.

Innerhalb von WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 sind für Hauptgebäude sowie für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur Flachdächer, Walmdächer und Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 15 Grad zulässig.

1.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

Innerhalb der Mischgebiete MI1, MI2 und MI3 sowie den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 sind die Dächer der Hauptgebäude, überdachten Stellplätze (Carports) und Garagen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und zu erhalten. Zu verwenden ist eine autochthone Saatgutmischung, z. B. nach Rieger-Hofmann, Nr. 18 „Dachbegrünung“ oder vergleichbar. Die Stärke der Vegetationstragschicht (Substratschicht) muss im Mittel mindestens 10 cm betragen.

1.3 Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind zugelassen:

- technische Aufbauten
- Fahrstuhlüberfahrten
- Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung
- je Gebäude eine Antennenanlage

Diese Aufbauten und Anlagen dürfen eine Höhe von maximal 2,0 m nicht überschreiten und sind, um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Die maximale Höhe der Dachaufbauten und Anlagen gilt nicht innerhalb der Sondergebiete Klinikum SO1, SO2 und SO3. Ihre Grundflächen dürfen zudem insgesamt 15 % der Dachfläche nicht überschreiten. Mit technischen Anlagen zur Energiegewinnung (Solaranlagen) dürfen maximal 50 % der Dachfläche überdeckt werden. Die Verpflichtung zur Begrünung der Dachflächen nach Ziffer B 1.2 besteht in jedem Fall. Sollte der durch Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzte Dachanteil einen Flächenanteil von 50 % übersteigen, ist das Vegetationssubstrat im begrünnten Dachanteil auf mindestens 15 cm zu erhöhen.

1.4 Gestaltung von Reihenhäusern

Hausgruppen sind gestalterisch bezüglich ihrer Dachform, Dachneigung, Materialauswahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO BW)

Innerhalb der Mischgebiete MI1, MI2 und MI3 sowie den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 sind Werbeanlagen nur an den Gebäuden zulässig, in denen sich die Leistungsstätte befindet. Je Leistungsstätte ist nur 1 Werbeanlage an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite bis max. 1 m² Größe zulässig.

Innerhalb des Mischgebietes MI3 sowie den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 dürfen Werbeanlagen nicht freistehend bzw. selbstständig ausgebildet werden. Sie sind in die Fassaden zu integrieren und dürfen nicht über die Traufen bzw. Brüstungshöhen des 1. Obergeschosses hinausragen.

Weit ausstrahlende und großflächige Leuchtreklamen sind unzulässig. Werbeanlagen sind auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen nicht zulässig.

3 Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

3.1 Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen

Innerhalb der Mischgebiete MI1, MI2 und MI3 sowie den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 sind die Befestigung der Zufahrten, Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Dränsteine, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine etc. mit mindestens 30 % Versickerungsfähigkeit) auszuführen.

3.2 Vorgartenbereich

Innerhalb von WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 sind im Bereich der Vorgärten (nicht überbaute Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudefront, einschließlich der jeweiligen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze) zugelassen:

- offene Stellplätze
- überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen, mit einem Mindestabstand von 1,5 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen
- Abfallbehälterstandorte, mit einem Mindestabstand von 1,5 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. Diese sind allseitig und dauerhaft gegen Blicke durch Baum- oder Strauchpflanzungen bzw. mit Kletterpflanzen begrünte Rankgerüste abzusichern.

In den Vorgärten nicht zugelassen sind:

- alle Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
- Kies- oder Steingärten (umgangssprachlich sog. „Schottergärten“)

3.3 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke hin zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind wie folgt zulässig:

Innerhalb MI1, MI2, MI3, WA1 und WA2:

- geschnittene und freiwachsende Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m

Innerhalb WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7

- geschnittene und freiwachsende Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m
- eingewachsene Holz- und Drahtzäune beliebiger Art mit einer Höhe von max. 1,00 m

Innerhalb von SO1, SO2 und SO3 sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen allgemein zulässig.

Nicht zulässig sind zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen:

- Sockelmauern
- jegliche feste Einfriedungen aus Metall, Kunststoff und (Natur-)Stein (z.B. Doppelstabmattenzäune, gemauerte Einfriedungen, Gabionen u.ä.)

Zwischen dem Boden und der Unterkante von Zäunen ist ein optisch wirksamer Mindestabstand von 20 cm einzuhalten (Barrierefreie Zäune).

4 Höhenlage der Grundstücke (Aufschüttungen und Abgrabungen) (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO BW)

Bei der Errichtung baulicher Anlagen darf der bestehende Geländeverlauf auf dem Grundstück zur Angleichung der Höhenlage des Grundstücks an die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche durch Abgrabungen und Aufschüttungen verändert werden.

Aufschüttungen sind maximal bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens zulässig.

Im Geltungsbereich sind zur Herstellung von Tiefgaragen Abgrabungen im dafür erforderlichen Umfang zulässig.

Innerhalb der Pflanzflächen PF4 sind Aufschüttungen zur Herstellung eines Lärmschutzwalls bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m zulässig.

5 Regenwasserbehandlung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO BW)

Das anfallende nicht belastete Niederschlagswasser auf den privaten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

6 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO BW)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Waldabstand

Gemäß § 4 (3) LBO BW müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Dies gilt nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand als nach Satz 1 zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen. Ausnahmen können zugelassen werden. Größere Abstände können verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist.

Für das Plangebiet ist der Regelabstand von 30 m mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Bereiche, einzuhalten:

- Zum westlich des Klinikums angrenzenden Wald ist, in Würdigung der örtlichen Gegebenheiten, ein reduzierter Waldabstand von 20 m einzuhalten (Beurteilung erfolgte im Baugenehmigungsverfahren Haus C).
- Im Bereich zwischen MI1/MI2 und dem nordöstlich angrenzenden Wald kann der Waldabstand reduziert werden. Da für diesen Bereich wegen der dazwischen verlaufenden Zufahrt zum Klinikum ohnehin eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht für den Waldeigentümer besteht, werden durch regelmäßige Kontrollen der Waldbestände, Gefahren frühzeitig erkannt und beseitigt, was die Gefährdung des Strahlentherapiegebäudes deutlich reduziert. Zudem wird ein Abstand von über 20 Metern eingehalten und der Wald befindet sich außerhalb der Hauptwindrichtung. Bei Sturmwürfen ist daher eher davon auszugehen, dass Bäume in die entgegengesetzte Richtung fallen. So kann auf die Umwandlung von ca. 420 m² Wald verzichtet werden.

Die Festsetzung der entsprechenden Waldabstände (30,0 m/20,0 m) erfolgt über die Baugrenze. Dadurch wird der jeweils erforderliche Abstand zwischen Gebäuden und Wald sichergestellt.

D Hinweise

1 Wasserschutz

Das gesamte Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart in der Fassung vom 14.12.1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1 ist zu beachten. Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.

2 Versickerung von anfallenden Oberflächenwässern

Gemäß § 55 b Abs. 2 Wassergesetz BW soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es wird empfohlen eine Pufferung des Regenwassers durch selbstentleerende Retentionszisternen, Versickerungsmulden oder Regenwasserteiche vorzunehmen. Für diese naturnahen oder technischen Anlagen sollte ein Fassungsvermögen von mindestens 25 l/m² Dachfläche vorgesehen werden.

Bei der Anlegung von Versickerungsanlagen sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser und das Regelwerk DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall zu beachten. Da aufgrund der geologischen Verhältnisse Verkarstungserscheinungen (z.B. offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) nicht ausgeschlossen werden können, werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.

Es ist sicherzustellen, dass durch die zentrale Versickerung von Niederschlags- oder anderen Oberflächenwässern keine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften erfolgt.

3 Starkregenvorsorge

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

4 Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass anfallender Erdaushub zur Auffüllung auf dem Baugrundstück zu verwenden ist, sofern es sich nicht um Altablagerungen handelt. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet, so ist eine Wiederverwertung auf anderer Fläche vor einer Deponierung zu prüfen. Die Wiederverwertung von unbelastetem Bodenmaterial auf landwirtschaftlichen Flächen bedarf der Zustimmung des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz des Landratsamts Heidenheim.

- Um Schwermetallanreicherungen im Boden zu vermeiden, sind Dacheindeckungen mit nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei unzulässig.
- Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen, nicht zu vermischen und schichtgerecht wieder einzubauen. Anfallender Erdaushub sollte möglichst vor Ort wiederverwendet werden.
- Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zwischenzulagern. Die zulässigen Aufschütthöhen betragen für Oberboden < 2 m und kulturfähigem Unterboden < 3 m.
- Geplante Grünflächen oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, sollen nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden.
- Zum Schutz vor Erosion sind unbebaute bzw. nicht befestigte Flächen umgehend zu begrünen (§ 9 Landesbauordnung (LBO)).

5 Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna des Plangebietes, insbesondere zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind bei der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben die nach BNatSchG allgemein vorgeschriebenen Zeiträume zur Rodung und Bau-feldräumung einzuhalten. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 darf das Roden von Bäumen und Gehölzen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Bei Bau- und Rodungsarbeiten ist darauf zu achten, dass das Töten, Verletzen und erhebliche Stören von geschützten Tierarten verboten ist. Im Siedlungsraum sind insbesondere heimische Vogel- und Fledermausarten durch Schaffung von geeigneten Brut- und Nisthabitaten in ihrem Fortbestand zu schützen.

Maßnahmen zur Vermeidung (V) von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG

- V1: Vermeidung der Tötung von Fledermäusen durch Vergrämung / alternativ: Zeitmanagement: Abbrucharbeiten im Winter beginnen. Kontrolle der Gebäude vor Abrissarbeiten durch eine ökologische Baubegleitung
- V2: Vermeidung der Tötung von Brutvögeln: Rodung außerhalb der Brutzeit nur von August-März zulässig. Abbruch nach vorhergehender Vergrämung (Turmfalke) zu jeder Jahreszeit.
- V3: 50 Ersatzhabitate für Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang sofort exponieren.
- V4: 5 Nisthilfen für Meisen, 2 Nisthilfen für den Kleiber exponieren
- V5: Habitatbaumgruppe für den Mittelspecht sofort ausweisen
- V6: 40 Ersatzhabitate für Höhlenbrüter sukzessive exponieren
- V7: 2 Ersatzhabitate für den Turmfalken im Winter vor dem Abriss der Gebäude 106-110 exponieren
- V8: Großkronige Bäume entsprechend der Rodung bzw. dem Baufortschritt pflanzen
- V9: Nach § 21 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) sind neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten. Bestehende Beleuchtungsanlagen sind bis 2030 umzurüsten. Dazu sind Natrium-Dampflampen oder warmweiße LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil; max. 3000 K) zu verwenden. Um Insektentötungen zu vermeiden sind Leuchtgehäuse zu wählen, die dicht sind, sodass keine Insekten eindringen können und eine Oberflächentemperatur von max. 40 °C (104 °F) erreichen, um den Hitzetod zu verhindern. Die Leuchtstärke sollte nicht höher als unbedingt erforderlich sein. Eine Abstrahlung nach oben oder in angrenzende Vegetationsstrukturen ist zu verhindern. Dies gilt insbesondere in der Nähe von Fledermaushabitaten, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen. Ab dem 01.03.2022 tritt zudem der neue § 41a BNatSchG in Kraft („Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“).

CEF: Anbringen von drei Großraumersatzkästen (Modell Urbach) sowie 20 Fassadenquartieren im Bereich des Klinikums sowie drei Großraumersatzkästen (Modell Urbach) im Bereich des Wohnquartiers

Die Übernahme der von der Unteren Naturschutzbehörde angeregten artenschutzrechtlichen Nebenbestimmungen wird zur Berücksichtigung in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren empfohlen.

6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich erfolgt auf externen Flächen außerhalb des Plangebietes (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Der Ausgleich auf externen Flächen ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Eichert/Klinikum“ dargelegt.

7 Immissionsschutz

Die Einhaltung der innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen ist mit Einreichen des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.

Als „schutzbedürftige Räume“ innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Juli 2016) zu verstehen.

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 ist innerhalb von Bereichen mit Einstufung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Abweichungen von sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen an die Außenbauteilschalldämmung (z. B. exakte Gebäudegeometrie, in das Gebäude integrierte Loggien oder rückwärtig versetzte Geschosse sind sowohl für höheren als auch für niedrigeren Schallschutz gutachterlich nachzuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Anlage 5.2/1 Punkt 5 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums und des Wirtschaftsministeriums über Technische Baubestimmungen (Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – VwV TB) des Landes Baden-Württemberg vom 20. Dezember 2017 für bauaufsichtliche Nachweise die E DIN 41091/A1:2017-01 herangezogen werden darf.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Heidenheim, Stadtplanungsamt während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

8 Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und Sträuchern

Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und Sträucher sind besonders behutsam durchzuführen. Der Erhalt von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbestandteilen muss gesichert sein. Die DIN 18920, die ZTV Baum sowie § 29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG sind insbesondere zu beachten.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Deutschen Telekom AG bzw. allgemein das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 sind bei Pflanzungen von Laubbäumen über Telekommunikationsleitungen anzuwenden.

9 Begrünungsaufbau für Dächer

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbepflanzung der Festsetzung B 1.2 sind gemäß der von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. erlassenen „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2018, auszuführen.

10 Nachweis über die Einhaltung grünordnerischer Festsetzungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

Mit dem Baugesuch sind Planunterlagen (Erdgeschoss-Plan oder Bepflanzungsplan) über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlage einzureichen, welche mindestens die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweisen.

11 Altlasten

Im Plangebiet sind dem Landratsamt Heidenheim Fachbereich Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht keine Altablagerungen oder Untergrundverunreinigungen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches) angetroffen werden, ist nach § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Heidenheim zu verständigen.

12 Hubschrauberlandeplatz

Die baurechtlich mögliche Aufstockung der Gebäude in den SO 1 – 3 muss unter Berücksichtigung der für den Hubschrauberlandeplatz erforderlichen seitlichen Hindernisfreiheitsflächen erfolgen. Eine Aufstockung der östlichen Klinikgebäude setzt ggf. auch die Aufstockung des Gebäudes mit dem Hubschrauberlandeplatz voraus. Der Umfang zulässiger Aufstockungen ist vorab luftrechtlich zu klären.