Bebauungsplan „Kreiskrankenhaus“ Gemarkung Emmendingen

Bebauungsvorschriften

Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S 1057)
3. Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991,S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S 1057)
4. Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357, 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
5. Die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1 ff BauNVO)

- 1.1 Die Baugebiete werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet“ festgesetzt.
- 1.2 Innerhalb des SO „Klinikgebiet“ sind
Anlagen des Kreiskrankenhauses,
Anlagen für Verwaltungen,
Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und schulische Zwecke;
Ärztelhäuser, Arztpraxen, medizinische und therapeutische Einrichtungen
und Wohnungen für Pflegepersonal, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
zulässig.

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

- 2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, die Grund- und Geschossflächenzahlen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO), höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 3.1 Im WA gilt die offene Bauweise.
- 3.2 Für das SO „Klinikgebiet“ wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen.
- 3.3 Im WA sind je Wohngebäude maximal 4 Wohneinheiten / Wohnungen zulässig.

4. Stellplätze, Carports und Garagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 5.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind im WA außerhalb der Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einem Abstand von mind. 2,50 m zur Verkehrsfläche zulässig.
- 5.3 Im SO „Klinikgebiet“ sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB), Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode von 30. September bis 01. März eines jeden Jahres zulässig.
- 6.2 Der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit einer Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Baum- und Strauchbewuchs ist zu erhalten, in die Gartenanlagen und die Freiflächengestaltung zu integrieren und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 6.3 Befestigte Flächen (z. B. Hofflächen, Wegeflächen) sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen) auszubilden.
- 6.4 Werden oberirdische Stellplätze errichtet, so ist je angefangene 15 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mittlerer Größe (z. B. Traubenkirsche, Zierbirne, Hainbuche) mit räumlichem Bezug zum Eingriff zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.5 Tiefgaragen sind ausschließlich der Flächen für Fußwege, Spielflächen oder Terrassen vollständig und dauerhaft durch standortgerechte Bepflanzung zu begrünen.
- 6.6 Die unbebauten und nicht als Terrassen-, Wege- und Stellplatzflächen benötigten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu unterhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „KREISKRANKENHAUS“

1. Gestaltung der Dächer

Im WA sind die Dächer der Haupt- und Nebengebäude als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 0 – 22° auszubilden.

Dächer von Doppelhäusern müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

2. Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf dem Grundstück zurück zu halten. Die Rückhaltung kann z. B. durch unbeeinflusste breitflächige Versickerung (ohne Sammlung und gezielte Ableitung), durch Dachbegrünung oder durch Sammlung in Zisternen bzw. teilentleerenden Zisternen (Retentionsspeichern) erfolgen.

Sickerschächte sind nicht zulässig.

Beim Einbau von Retentionszisternen ist der Ablauf der Zisterne auf 0,2 l/s pro 100 qm angeschlossene Fläche (Ared) festzusetzen.

Falls aus der Zisterne Wasser für die WC-Spülleitung und / oder für die Waschmaschine verwendet werden soll, kann auf die Retention verzichtet werden, aber es ist eine Wasseruhr einzubauen. Die Zisternen müssen dann mindestens 3 m³ und je angefangene 50 m² Dachfläche 1 m³ Volumen umfassen. Sickerschächte sind nicht zulässig.

Abflüsse aus stark frequentierten Verkehrs- und Stellplatzflächen müssen vorbehandelt und gedrosselt der Regenwasserkanalisation zugeführt werden.

HINWEISE

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Das Gebäude Merianstraße 1/1 / Adolf-Sexauer-Straße 1 „Altes Krankenhaus“ ist mit vorgelagertem Gartenbereich und Einfriedung gem. § 2 DSchG als Kulturdenkmal (Sachgesamtheit) eingetragen.

2. Archäologische Denkmalpflege:

„Auf der Freifläche unmittelbar nördlich der Merianstraße besteht der Verdacht auf das Vorhandensein eines frühmittelalterlichen Gräberfeldes. Sollten in diesem Areal Bodeneingriffe geplant werden, ist es vor Beginn der Baumaßnahmen auf Kosten des Verursachers durch das Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84.2 zu prospektieren. Die Ergebnisse der Prospektion sind dann die Grundlage einer weiteren Stellungnahme.“

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann das Auftreten von abfließendem Hangwasser bei Starkregenereignissen und Hangdruckwasser nicht ausgeschlossen werden. Empfohlen wird eine hochwasserangepasste Planung der Gebäude und Außenanlagen.
4. Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.
Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechen zugelassenen Deponie zu beseitigen.
Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.
Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 o. 662, E-Mail: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.