



Gemeinde Essingen

**Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan
„Klinikum“ in Essingen**

- Entwurf -

TEXTTEIL

Anerkannt: Essingen, 30.04.2026

Hofer, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen,
17.04.2026/30.04.2026

Projekt: ES2304 / 782982

Bearbeiter/in: NK

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB und §§ 1-11 BAUNVO)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET gem. § 4 BauNVO

Zulässig ist eine Nutzung gemäß § 4 Abs. 2, Nr. 1 bis 3 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmen i. S. v. § 4 Abs. 3, Nr. 1 bis 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 URBANE GEBIETE gem. § 6a BauNVO

Zulässig ist eine Nutzung gemäß § 6a Abs. 2, Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig ist eine Nutzung gemäß § 6a Abs. 2, Nr. 5 BauNVO:

- Anlagen für kulturelle, kirchliche und sportliche Zwecke

Ausnahmen i. S. v. § 6a Abs. 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

Im urbanen Gebiet sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen.

1.3 GEWERBEGEBIET gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind alle Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2, Nr. 1 bis 4 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

Ausnahmen i. S. v. § 8 Abs. 3, Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Bau- masse untergeordnet sind
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmen i. S. v. § 8 Abs. 3, Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Großflächiger Einzelhandel ist nicht zugelassen (§1 Abs.5 BauNVO).

Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zugelassen werden, wenn sie dem Hauptbetriebsflächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 300 m² nicht überschreiten (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Der Handel mit Kraftwagen und Kraftwagenteilen ist allgemein zulässig.

1.4 SONSTIGES SONDERGEBIET gem. § 11 BauNVO

-Klinikum-

Zulässig sind:

- Klinik mit Hubschrauberlandeplatz sowie die für den Klinikbetrieb notwendigen Bauwerke
- Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ)
- Ärztehaus
- Bildungseinrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens
- Gebäude und Räume für freie Berufe aus dem Gesundheitswesen,
- Parkhaus
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Ableitung von Abwasser dienen
- Stellplätze (inkl. Taxistände, Bushaltestellen für den öffentlichen Nahverkehr sowie Kurzzeitparkplätze) und sonstige der Hauptnutzung Klinikum unmittelbar zugehörige Nebenanlagen
- Sonstige dem sonstigen Sondergebiet „Klinikum“ dienende Nutzungen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 16-21A BAUNVO)

2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend den Einschrieben im Planteil.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Es gilt die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben im Planteil.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die im Planteil festgesetzte absolute Gebäudehöhe (GH) ist mit den Hauptgebäuden einzuhalten.

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der tatsächlichen in dem Baugesuch / Baugenehmigung festgelegten EFH bis zum First- oder Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika.

Im MU sowie im WA1 und WA2 darf die EFH der Hauptgebäude bezogen auf die mittlere Höhe der erschließenden Straße, diese nicht mehr als 0,50 m überschreiten. Die Höhenlage der geplanten Verkehrsflächen ist verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung der Bauvorhaben zu beachten.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik-, Solaranlagen) sind zulässig und von der Begrenzung ausgenommen. Sie dürfen bei Flachdach und flach geneigten Dächern (0 - 15°) die max. Gebäudehöhe um 1,00 m überragen.

Im GE können für Hochregallager und technische Bauteile (wie beispielsweise Kamine, Silos usw.) ausnahmsweise auch größere Höhen zugelassen werden.

Im SO sind Abweichungen für technische Aufbauten (wie z.B. Aufzugstürme, Aufbauten für Haus-technik, Dachaustritte, Absturzsicherungen) von bis zu max. 5,0 m Höhe für 50 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche festgesetzt. Die Anlagen müssen einen Abstand von der Gebäudekante (Attika) von min. 5,0 m einhalten, Absturzsicherungen sind hiervon ausgenommen.

Darüber hinaus sind Abweichungen für einen Hubschrauberlandeplatz sowie für die dazu erforderlichen, technischen Aufbauten (wie z.B. Aufzugstürme, Dachaustritte, Absturzsicherungen) von bis zu max. 8,50 m festgesetzt.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

WA1, WA2: o Offen

MU, GE, SO: a abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Dachvorsprünge dürfen die überbaubare Grundstücksfläche um max. 25 cm (Außenkante Dachrinne) überschreiten.

Die im Planteil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch (§ 9 Abs. 3 BauGB).

Gebäudeteile, welche die Baugrenzen überschreiten, müssen vollständig mit mind. 50 cm überdeckt sein. Die Oberkante der Überdeckung darf nicht über der EFH liegen.

Dies gilt nicht für zulässige Nebenanlagen.

Mit baulichen Anlagen unter Geländeniveau ist ein Mindestabstand von 2,50 m von Grundstücksgrenzen einzuhalten.

5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB, § 12 ABS. 6 BAUNVO)

WA/MU:

Die Anlage von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) für KFZ und Fahrräder ist in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den im Planteil festgesetzten Flächen für Nebenanlagen – Garagen- zulässig. Die Anlage von nicht überdachten Stellplätzen sowie Zufahrtswegen ist auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor einer Garage oder einem Carport ist bis zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mind. 5,00 m freizuhalten. Bei einer Stellung von Garagen und Carports parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche, ist ein Abstand von mind. 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Die erforderlichen Sichtfelder im Bereich der Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sind von Garagen, Carports und Stellplätzen freizuhalten.

GE/SO:

Garagen und Carports für KFZ und Fahrräder sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anlage von Stellplätzen ist auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig, nicht jedoch in den als Pflanzgebot festgesetzten Bereichen; die Zufahrt muss ausschließlich über das Betriebsgrundstück erfolgen.

Die erforderlichen Sichtfelder im Bereich der Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sind von Garagen, Carports und Stellplätzen freizuhalten.

6 NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB, § 14 BAUNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 LBO Baden-Württemberg handelt, auf Grundstücksflächen

- zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig,
- in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der umbaute Raum 20 m³ BRI nicht überschreitet.

Sonstige Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen und Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung oder der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen.

Die erforderlichen Sichtfelder im Bereich der Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sind von Nebenanlagen freizuhalten.

7 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf der im Planteil dargestellten, von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind bauliche Anlagen unzulässig. Dies gilt auch für verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO.

8 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

8.1 Straßenverkehrsfläche

Die Planstraßen A und B sowie die Daimlerstraße sind entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

Die Planstraßen C, D und E sind als gemischt genutzte Flächen i. S. v. überfahrbaren Wohnwegen niveaugleich auszuführen. Eine Trennung der Verkehrsarten erfolgt nicht.

8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Entsprechend der Eintragungen im Planteil werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Geh- und Radweg

Die im Planteil festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ ist als öffentliche Geh- und Radwegverbindung auszubauen und dauerhaft zu erhalten. Ein Befahren mit Pkw oder anderen Fahrzeugen ist auf die Unterhaltung sowie auf Notfälle zu beschränken.

Feldweg

Die im Planteil festgesetzte Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Feldweg“ sind als öffentliche Wege auszubauen und dauerhaft zu erhalten. Sie dienen der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke. Die neu herzustellenden Wege sind als Erdwege oder teilversiegelte Wege (wassergebundene Decke) herzustellen.

8.3 Verkehrsgrün

Die im Planteil als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen dienen der randlichen Eingrünung der öffentlichen Verkehrsflächen, der Aufnahme der zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sowie der Gräben für die Straßenentwässerung. Die Flächen sind soweit wie möglich zu begrünen. Dies erfolgt durch Ansaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung mit einem Anteil von 50 % Blumen und 50 % Gräser bestehend aus mind. 45 Arten (z.B. Rieger Hoffmann Verkehrsinselmischung).

8.4 Zu- und Ausfahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

In den im Planteil dargestellten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

9 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)

Gasversorgung:

Es ist eine Fläche für Ver- und Entsorgung -Gasversorgung- ausgewiesen.

Umspannstation:

Auf den im Planteil festgesetzten Flächen ist die Errichtung einer Umspannstation zulässig.

10 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

10.1 Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung ökologischer Ausgleich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Bauliche Anlagen und Einfriedungen sowie Befestigungen sind nicht zulässig, ausgenommen unterirdische Leitungen und Anlagen zur Regenwasserbehandlung sowie Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Außenbereich.

11 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR. 20 UND 25 BAUGB)

11.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

11.1.1 Befestigte Flächen

WA1, WA2:

Zufahrten und PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil).

GE, MU, SO:

PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil).

11.1.2 Regenwasserrückhaltung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist vor Ort zu versickern. Ist eine Versickerung nicht oder nur bedingt möglich, ist das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu puffern und verzögert in den geplanten Regen- bzw. den geplanten/ bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude und Verkehrsflächen) dürfen keine Baumaterialien verwendet werden, deren auswaschbare Bestandteile eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung des Bodens und des Grundwassers verursachen. Die Verwendung von nicht beschichtetem Kupfer, Zink und Bleiblechen für die Dächer oder Fassaden ist unzulässig.

11.1.3 Ansaat

Für Ansaaten im Bereich der Grünflächen ist zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden.

11.1.4 Außenbeleuchtung

Zur Außenbeleuchtung ist insektenschonende Beleuchtung nach Stand der Technik (z.B. warmweiße LED-Lampen ≤ 3.000 Kelvin) zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

Die Außenbeleuchtung der privaten Grundstücke ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken (z.B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder).

Im SO2 sind darüber hinaus auch andere Leuchtmittel zugelassen.

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

M1 Feldhecke mit Saumstreifen:

Anlage und Pflege einer 3- bis 8-reihigen Feldhecke unter Verwendung von standortgerechten und gebietsheimischen Gehölzen mit variablen Pflanzrastern (1,5 m bis 3 m) und -verbänden (3 bis 7). Durch die lockere Bepflanzung der ersten beiden Pflanzreihen werden Heckenausbuchtungen geschaffen, die zu einer Erhöhung des Grenzlinieneffektes und zu einer optischen Auflockerung der Heckenlinie beitragen. Die Feldhecke schließt im Norden an eine im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Stockert, 1. Änderung“ geplante Feldhecke und bildet damit aufgrund ihrer überdurchschnittlichen Länge und Breite künftig einen naturschutzfachlich wertvollen Gehölzkomplex zwischen dem Klinikum Essingen und dem Gewerbegebiet „Stockert“ aus. Zur Heckenpflege wird diese in einem Intervall von ca. 15 bis 20 Jahren abschnittsweise unter Schonung ausgewählter Überhälter auf den Stock gesetzt.

Der Feldhecke wird ein 3 bis 6 m breiter Saumstreifen vorgelagert. Die Anlage erfolgt durch Ansaat einer kräuterreichen und gebietsheimischen Saatgutmischung. Zur Ausbildung von Altgras und –staudenstrukturen und Vermeidung einer Verbuschung wird der Saumstreifen alle 2 Jahre im abschnittweisen Wechsel mit Abraum des Schnittguts ab Mitte Juni gemäht.

Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen unter C. 1. aufgelistet.

M2 Streuobstwiese:

Die Flächen sind als Streuobstwiese zu entwickeln (Pflanzabstand 15 m x 15 m). Hierzu ist die Fläche mit einer gebietsheimischen, kräuter- und artenreichen Wiesenmischung zu begrünen. Die Pflege erfolgt anhand von drei Mähgängen unter Abraum des Schnittgutes.

Darüber hinaus sind standortgerechte, einheimische Obstbaum- bzw. Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen. Der Stammumfang für Obstbaum-Hochstämme muss mind. 12 cm betragen.

Die als Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind zu sichern, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen unter C. 1. aufgelistet.

M3 Magerwiese:

Die Flächen sind mit blüten- und kräuterreichem, gebietsheimischem Saatgut anzusäen und extensiv zu bewirtschaften, d.h. 1–2-malige Mahd mit Entfernung des anfallenden Mähgutes. Für die Flächen gilt auch ein Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel.

M4 Baumallee und Feldhecke mit Saumstreifen:

Entlang der Planstraße B ist eine Baumallee mit einem Abstand von 5,0 m zur Straße zu pflanzen (Pflanzabstand 15 m). Dahinter sind, wo möglich, Feldhecken entsprechend der Angaben der Maßnahmen M1 anzulegen und zu pflegen.

Die nicht bepflanzten Flächen sind als Saumstreifen entsprechend den Angaben der Maßnahme M1 anzulegen und zu pflegen.

M5 Feldhecke mit Saumstreifen:

Auf 50 % der Fläche ist zur freien Landschaft eine Feldhecke entsprechend der Angaben der Maßnahmen M1 anzulegen und zu pflegen. Die nicht bepflanzten Flächen sind als Saumstreifen entsprechend den Angaben der Maßnahme M1 anzulegen und zu pflegen.

12 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

12.1 Festsetzungen zum Verkehrslärm

SO3:

Im SO3 ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass an den zur Daimlerstraße orientierten Nordfassaden keine zur Belüftung der Räume notwendigen Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen mit überwiegender Schlafnutzung vorgesehen werden.

Hiervon kann gem. §31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden,

- wenn durch konkrete bauliche nicht offenbare Schallschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte und hinterlüftete Glaswände, hinterlüftete Loggien oder Balkone, etc.) sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 64 dB(A) entsprechend dem Auslösewert der Lärmsanierung am Tag für u.a. Krankenhäuser nicht überschreitet,
- wenn die Grundrisse so organisiert werden, dass die schutzwürdigen Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung von einer lärmabgewandten Fassadenseite belüftet werden können, an der der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 64 dB(A) entsprechend dem Auslösewert der Lärmsanierung am Tag für u.a. Krankenhäuser nicht überschreitet,
- wenn durch nicht offenbare schallgedämmte Belüftungseinrichtungen ein ausreichender Luftaustausch sichergestellt ist.

GE:

Im GE ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass an den zur B29 orientierten Nordfassaden keine zur Belüftung der Räume notwendigen Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 vorgesehen werden.

Hiervon kann gem. §31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden,

- wenn durch konkrete bauliche nicht offenbare Schallschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte und hinterlüftete Glaswände, hinterlüftete Loggien oder Balkone, etc.) sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 72 / 62 dB(A) tags / nachts entsprechend den Auslösewerten der Lärmsanierung für Gewerbegebiete nicht überschreitet,

- wenn die Grundrisse so organisiert werden, dass die schutzwürdigen Aufenthaltsräume von einer lärmabgewandten Fassadenseite belüftet werden können, an der der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 72 / 62 dB(A) tags / nachts entsprechend den Auslösewerten der Lärmsanierung für Gewerbegebiete nicht überschreitet,
- wenn durch nicht öffnensfähige schallgedämmte Belüftungseinrichtungen ein ausreichender Luftaustausch sichergestellt ist.

GE, MU, SO1, SO2, SO3 und WA1:

Im GE, MU, SO1, SO2, SO3 und WA1 ist im Falle der Neuerrichtung oder bei genehmigungs- bzw. kenntnisgabepflichtigen Änderungen von Gebäuden an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen die Belüftung zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger, schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade, oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Straßenlärm.

Hierbei kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB davon abgewichen werden, wenn sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet.

12.2 Festsetzungen zum Gewerbelärm

12.2.1 Passive Schallschutzmaßnahmen gegen Lärm (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

SO2:

Im Sondergebiet SO2 sind öffnensfähige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Immissionsort) im Sinne der DIN 4109 unzulässig; sie sind zulässig, wenn:

- im Falle der Eigenabschirmung der Klinikgebäude (z.B. lärmabgeschirmte Innenhöfe) und / oder
- mittels technischer nicht öffnensfähiger Vorkehrungen (vorgehängte und hinterlüftete Glaswände, hinterlüftete Loggien oder Balkone, etc.)

durch Berechnungen nach DIN-ISO 9613-2 nachgewiesen wird, dass 0,5 m mittig vor dem geöffneten Fenster ein Beurteilungspegel aus dem Gewerbelärm von 45 dB(A) am Tag für Aufenthaltsräume bzw. 35 dB (A) in der Nacht für Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung (entsprechend den Immissionsrichtwerten nach Kap. 6.1g TA Lärm 1998 in der geänderten Fassung vom 09.06 2017) eingehalten wird.

SO3:

Im Sondergebiet SO3 sind öffnensfähige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Immissionsort) im Sinne der DIN 4109 unzulässig; sie sind zulässig, wenn:

- im Falle der Eigenabschirmung der Klinikgebäude (z.B. lärmabgeschirmte Innenhöfe) und / oder
- b) mittels technischer nicht öffnensfähiger Vorkehrungen (vorgehängte und hinterlüftete Glaswände, hinterlüftete Loggien oder Balkone, etc.)

durch Berechnungen nach DIN-ISO 9613-2 nachgewiesen wird, dass 0,5 m mittig vor dem geöffneten Fenster ein Beurteilungspegel aus dem Gewerbelärm von 55 dB(A) am Tag für Aufenthaltsräume bzw. 40 dB (A) in der Nacht für Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung (entsprechend den Immissionsrichtwerten nach Kap. 6.1g TA Lärm 1998 in der geänderten Fassung vom 09.06 2017) eingehalten wird.

12.2.2 Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK bezogen auf die Immissionsorte innerhalb und außerhalb des Plangebietes nach DIN 45691 weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Tab. 1: Emissionskontingente der Teilflächen Tag/Nacht

Teilfläche	L _{EK,T} in dB(A) / m ² tags	L _{EK,T} in dB(A) / m ² nachts
GE	60	45
MI-1	56	40
MI-2	56	41
SO1	56	40
SO2	59	43
SO3	60	45

Für die schutzwürdigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm, die in den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Richtungssektoren A bis D (deren Anfangs- und End-Winkel der folgenden Tabelle zu entnehmen sind) liegen, darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch den Wert aus der Summe des Emissionskontingents L_{EK} plus dem Zusatzkontingent L_{EK,zus}, das in der nachstehenden Tabelle angegeben ist, ersetzt werden.

Tab. 2: Zusatzkontingente je Sektor

Sektor	Anfang	Ende	L _{EK ZUS,T}	L _{EK ZUS,N}
A	346,0	170,4	10	10
B	170,4	250,9	0	0
C	250,9	273,3	5	5
D	273,3	346,0	0	0

Als Referenzpunkt für die Ermittlung der Sektoren wird im UTM- Koordinatensystem nachfolgender Punkt als Mittelpunkt für die Sektorenbildung und zur Ermittlung der Immissionskontingente werden nachfolgende maßgebliche Immissionsorte festgelegt:

Tab. 3: Referenzpunkt der Sektoren sowie maßgebender Immissionsort

Bezeichnung	Rechtswert (x)	Hochwert (y)
Referenzpunkt	575.985,22	5.407.798,27
IO-13 (Sektor A)	576.537,55	5.408.441,75
IO-5 (Sektor B)	575.867,05	5.407.656,28
IO-1 (Sektor C)	575.418,62	5.407.626,23
IO-10 (Sektor D)	575.942,88	5.407.947,91

Dabei ist an den im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen, dass der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent L_{IK} bzw. die Summe mehrerer Immissionskontingente für das Betriebsgrundstück an dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet, d.h. L_r ≤ L_{IK}.

L_r : Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der geänderten Fassung vom 09. Juni 2017 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

L_{IK} : Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} und den Zusatzkontingenten $L_{EK,zus}$ unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung DL im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente L_{IK} der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents L_{IK} sind die Immissionsorte in Tabelle 3 außerhalb der Flächen, für die L_{EK} festgesetzt werden, maßgeblich. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Dezember 2006), Abschnitt 4.5 und 5. Die maßgeblichen Immissionsorte sind in der Planzeichnung dargestellt. Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) mindestens um 15 dB(A) unterschreitet.

Es ist nach § 31 BauGB ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten L_{EK} ergebenden, insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

13 PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

13.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Es sind standortgerechte, einheimische Obstbaum- bzw. Laubbaum-Hochstämme zu verwenden. Diese sind zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen unter C. 1. aufgelistet.

Der Stammumfang für Laubbaum- Hochstämme muss mind. 16 cm und für Obstbaum-Hochstämme mind. 12 cm betragen.

Zu vorhandenen und neu zu verlegenden Wasserleitungen und Kabeltrassen ist ein Schutzabstand von mind. 2,00 m einzuhalten.

Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

13.1.1 Flächige Pflanzgebote (pfg)

pfg 1:

Innerhalb der mit **pfg 1** (Pflanzgebot 1) gekennzeichneten Flächen sind die Flächen Muldenförmig auszubilden und 30 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Baumanteil darf maximal 10 % betragen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer gebietsheimischen, kräuter- und artenreichen Wiesenmischung zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Rigolen sind zulässig.

pfg 2:

Innerhalb der mit **pfg 2** gekennzeichneten Flächen sind die Flächen Muldenförmig auszubilden und 50 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Baumanteil darf maximal 15 % betragen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer gebietsheimischen, kräuter- und artenreichen Wiesenmischung zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Rigolen sind zulässig.

13.1.2 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken

WA1, WA 2:

Pro angefangene 250 m² Baugrundstück Obst- und/oder Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen: Je 4 oberirdische Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen das Anfahren sind zu treffen. Die durch Pflanzgebote bereits festgelegten Bäume können dabei angerechnet werden.

MU/ GE:

Pro angefangenen 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Ersatzweise können anstatt eines Baumes zehn einheimische, standortgerechte Sträucher mit einer Mindestpflanzhöhe von 150 cm angepflanzt werden.

Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen: Je oberirdische 4 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen das Anfahren sind zu treffen. Die durch Pflanzgebote bereits festgelegten Bäume können dabei angerechnet werden.

SO:

Pro angefangenen 2.000 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Ersatzweise können anstatt eines Baumes zehn einheimische, standortgerechte Sträucher mit einer Mindestpflanzhöhe von 150 cm angepflanzt werden.

13.1.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 10° sind extensiv zu begrünen.

13.2 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die gekennzeichneten Bäume sind zu sichern, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

14 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 ABS. 1 NR. 26 BAUGB)

Für die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehende Böschungen sowie die erforderlichen Stützbauwerke in einer Breite von bis zu 20 cm ab Hinterkante Bordstein und einer Tiefe von ca. 50 cm ab Oberkante Bordstein können Flächen auf den angrenzenden privaten Grundstücken herangezogen werden. Diese verbleiben in privatem Eigentum.

Die erforderlichen Sichtfelder an den Grundstücksausfahrten sind zu berücksichtigen.

15 MIT GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Allgemein gilt: Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Einrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitungen beeinträchtigt oder gefährdet wird.

LR1:

Im Süden des Plangebietes ist eine Fläche mit einem Leitungsrecht (LR1) für unterirdische Leitungen zu Gunsten der terranets bw GmbH festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst einen 4,0 m brei-

ten Schutzstreifen beidseits der beiden Leitungsachsen. Jegliche Inanspruchnahme des Schutzstreifen der Anlagen der terranets bw GmbH bedarf im Vorfeld einer Regelung in technischer und rechtlicher Hinsicht mit dem Vorhabensträger in Form eines Gestattungsvertrags. Vor Abschluss eines solchen Vertrages darf nicht mit den Bauarbeiten im Schutzstreifen der Anlagen begonnen werden.

Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge oder sonstige An- und Aufbauten sowie Schachtbauwerke dürfen nicht in den Schutzstreifenbereich hineinragen.

Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasfernleitung und der Kabel beeinträchtigen oder gefährden (z.B. das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern, Niveauveränderung durch Geländeabtrag bzw. Aufschüttungen). So ist unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen (Container, Wohnwagen usw.) und das Lagern von schwer transportablen Materialien im Schutzstreifenbereich nicht zulässig.

In ungesicherten Geländeabschnitten ist ein Überfahren des Schutzstreifens der Anlagen der terranets bw GmbH mit Schwerlast nicht zulässig. Vor Errichtung neu geplanter Baustellen-Überfahrten über die Anlagen der terranets bw GmbH müssen diese für die zu erwartenden Zusatzlasten in Anlehnung an das Formblatt T- 2.22 gesichert und geschützt werden.

Bei Maßnahmen bei denen Erschütterungseinwirkungen auf die Gashoch-druckanlagen nicht ausgeschlossen werden können (z.B. Spundungen, Rammungen, dynamisch wirkende Verdichtungsmaschinen), darf die maximal zulässige Schwinggeschwindigkeit an der Gasfernleitung von 30 mm/sec. Nicht überschritten werden. Die Unbedenklichkeit solcher Maßnahmen muss durch einen Gutachter schriftlich bestätigt werden.

Das Anlegen von Überfahrten im Schutzstreifen der Anlagen der terranets bw GmbH ist grundsätzlich möglich. Ein solches Vorhaben ist nur möglich, wenn im Vorfeld die Standfestigkeit des Untergrundes durch ein Gutachten bestätigt wird und leitungsgefährdende Setzungen ausgeschlossen werden können. Hierzu ist die Stellungnahme eines Geologen einschließlich eines Setzungsprofils einzuholen und der terranets bw GmbH vorzulegen. Die Gashochdruckanlagen und Kabel sind auf Kosten des Antragstellers für die Überbauung zu sichern und zu schützen. Der Umfang der Schutzmaßnahmen hängt von den geologischen Ergebnissen und der geplanten Lastabwicklung über den Schutzstreifen ab.

Der Aufbau des Untergrundes muss in Anlehnung an das Typenblatt T2.22 erfolgen (siehe Hinweise C.13.). Nach Erstellung der Verkehrsfläche muss im betroffenen Bereich eine Lichte-Überdeckung von min. 1,5 m bis max. 2,00 m über den Anlagen der terranets bw GmbH vorhanden sein. Es dürfen keine seitlichen Scherkräfte auf die Gashochdruckleitungen einwirken. Dazu ist ein Gutachten eines Bodenmechanikers inkl. Gleitkreisberechnung vorzulegen.

Bei Querung der Anlagen mit Erschließungsleitungen sind diese möglichst rechtwinklig, in offener Bauweise, in einem Schutzrohr, unter Aufsicht von Fachpersonal der terranets bw GmbH und in einem lichten Mindestabstand von 0,5 m zu den Anlagen der terranets bw GmbH auszuführen. Schachtanlagen/ Kabelschächte/ Schrankanlagen sind außerhalb der Schutzstreifen der Anlagen der terranets bw GmbH zu platzieren.

Die uneingeschränkte Zugänglichkeit zu den Anlagen der terranets bw GmbH ist jederzeit zu gewährleisten.

LR2:

Im Norden des Plangebietes ist eine Fläche mit einem Leitungsrecht (LR2) für unterirdische Leitungen zu Gunsten der Leitungsträger festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst einen ca. 10 m breiten Schutzstreifen.

LR3:

Im Norden des Plangebietes ist eine Fläche mit einem Leitungsrecht (LR3) für unterirdische Leitungen zu Gunsten der Leitungsträger festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst einen ca. 2 m breiten Schutzstreifen beidseits der beiden Leitungsachsen.

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 20.11.2023 (GBl. S. 422)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

1 GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 ABS. 1 NR. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung

WA/MU:

Für Haupt- und Nebengebäude sind Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5°, Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 22° und Satteldächer mit einer Neigung von 20° - 38° zulässig.

GE/SO:

Bei Haupt- und Nebengebäuden sind nur Flachdächer von 0 - 5° Neigung zulässig.

Für Wohngebäude innerhalb des SO1 sind auch Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 22° und Satteldächer mit einer Neigung von 20° - 38° zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Bei der Ausführung von Dachaufbauten findet die jeweils gültige Satzung der Gemeinde Essingen (zuletzt geändert am 06.04.1995) über die Zulassung von Dachaufbauten Anwendung.

1.3 Dachdeckung

Die geeigneten Dächer der Hauptgebäude sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot, braun, grau oder anthrazit zu decken.

Für Dachflächen bei Wintergärten sind Eindeckungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 10° sind extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.

Dacheindeckungen mit weißen oder sehr hellen Farben ähnlich der RAL-Werte RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 und RAL 9018 sind unzulässig.

1.4 Äußere Gestaltung

Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben ausgeführt werden.

2 WERBEANLAGEN (§ 74 ABS. 1 NR. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur am Ort der Leistungserbringung zulässig.

Außerhalb des eigenen Betriebsgrundstückes sind Werbeanlagen, Hinweis- und Firmenschilder nur auf einer Sammeltafel an der Einfahrt zum Gewerbegebiet zulässig.

Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig.

Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Werbeanlagen freizuhalten.

Werbeanlagen sind an der Gebäudewand anzubringen. Die Oberkante der Werbeanlage darf dabei die Traufhöhe oder den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika nicht überschreiten. Für Werbeanlagen an Hochregallagern und technischen Bauteilen (wie beispielsweise Kamine, Silos usw.) für die eine höhere Bauhöhe zugelassen ist, darf die Oberkante der Werbeanlage die zulässige Hauptgebäudehöhe ebenfalls nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind freistehende Werbeanlagen die eine max. Höhe von 2,50 m ab EFH und / oder eine Gesamtfläche von 5,0 m² nicht überschreiten.

Die Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder einer Video-Fläche ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig.

3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND AN DIE GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER SOWIE ÜBER NOTWENDIGKEIT ODER ZULÄSSIGKEIT UND ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN

3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgeboten sind die nicht überbauten Flächen – mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen – gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten sind nicht zulässig. Bei der Begrünung der Baugrundstücke sind nur heimische, standortgerechte Gehölze und Stauden zulässig.

Befestigte Flächen, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteine, Rasenlochpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszuführen.

Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandt, in die Einfriedung zu integrieren und einzugrünen.

3.2 Einfriedungen

Zulässig sind Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune, Staketenzäune aus Holz und/ oder Metall im WA bis zu einer Höhe von 1,50 m und im GE, im MU sowie im SO bis zu einer Höhe von 2,0 m sowie Hecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (Arten siehe C. Ziff. 1).

Tote Einfriedungen gegenüber privaten Grundstücken, zu öffentlichen Grünflächen oder zur freien Landschaft in Form von freistehenden Mauern bzw. geschlossenen, nicht transparenten Zäunen, sind unzulässig. Nicht zulässig sind darüber hinaus Zäune aus Kunststoffen und Zäune mit Mauersockel.

Sichtschutzzäune bzw. blickdichte Zäune sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und mit einem Mindestabstand von 2,50 m zur benachbarten Grundstücksgrenze zulässig.

Der Abstand von Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50 m betragen (inkl. Straßenbordstein). Diese dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie und zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen von der Baugrenze bis zur öffentlichen Verkehrsfläche im WA die Höhe von 0,80 m, gemessen ab Oberkante Bordstein, nicht überschreiten.

Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die zur Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtfelder von Einfriedungen freizuhalten.

4 STELLPLÄTZE FÜR PKW UND FAHRRÄDER, GARAGEN

(§ 37 und § 74 Abs. 2 LBO)

Im Hinblick auf Stellplätze für PKW gilt die Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gem. Gemeinderatsbeschluss vom 31.10.1996. Demnach sind 1,5 Stellplätze je Wohnung herzustellen, halbe Stellplätze sind aufzurunden.

Für Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen sind pro Wohnung 2 geeignete Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen. Diese müssen wetterfest, abschließbar und ebenerdig sein bzw. von der öffentlichen Verkehrsfläche barrierefrei zugänglich sein.

5 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 ABS.3 NR. 1 LBO)

Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind im WA Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung bis höchstens je 1,00 m vom vorhandenen Gelände zugelassen. Im MU/GE/SO können größere Aufschüttungen und Abgrabungen zugelassen werden.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf nicht überbaubaren Grundstücken darf nur durch Böschungen mit einem Böschungswinkel 1:1,5 oder abgetreppten Stützmauern (Verhältnis 1:1) erfolgen.

6 REGENWASSERRÜCKHALTUNG (§ 74 ABS. 3 NR. 2 LBO)

Auf den Grundstücken sind Regenwasserrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von min. 3,0 m³ pro 100 m² Dachfläche und gedrosseltem Ablauf (0,20 l/s x 100 m²) herzustellen. Eine Dachbegrünung von mind. >10 cm Substratstärke kann bei der Rückhaltung angerechnet werden.

Sofern offene Regenwasserrückhalteanlagen ausgeführt werden, sind diese mit einer mind. 30 cm dicken Mutterbodenschicht auszukleiden, die dauerhaft extensiv zu begrünen ist (bewachsene Vegetationsnarbe).

7 DRAINAGEN

Aufgrund der Fremdwasserbelastung der Kläranlage dürfen Drainageleitungen nicht an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

8 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 75 ABS.3 NR. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften (Abschnitt B) zuwiderhandelt.

C HINWEISE

1 FREIFLÄCHENGESTALTUNG / PFLANZLISTE

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entsprechend der Plandarstellung als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durchgeführt.

Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind im Antrag zur Baugenehmigung die geplante Geländegestaltung und Pflanzgebote darzustellen.

Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstigen Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:

Straucharten:

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

Baumarten für den Straßenraum:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche
Platanus x hybrida	Platane
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur ‚Fastigiata‘	Säulen-Eiche
Tilia cordata ‚Erecta‘	Winterlinde ‚Erecta‘
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Winterlinde ‚Greenspire‘
Tilia cordata ‚Rancho‘	Winterlinde ‚Rancho‘

Bei den Obstbaum-Hochstämmen sollten vor allem lokal verbreitete Sorten berücksichtigt werden wie z.B. Bittenfelder, Brettacher, Gewürzluiken, Jakob Fischer, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Oberösterreichischer Wasserbirne.

2 GRENZABSTÄNDE MIT PFLANZUNGEN

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z.B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“

(RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u.a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

3 BODENSCHUTZ

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S. 502, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§ 1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten. Der anfallende humose Oberboden ist danach vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Erdbauarbeiten dürfen nur mit möglichst trockenem Bodenmaterial von mindestens steifer Konsistenz und bei trockener Witterung erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

Auf Grundlage des aktualisierten Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG, § 2 Abs. 3) hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung eines Vorhabens auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen und der zuständigen unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen. Bei zulassungsfreien Vorhaben hat dies sechs Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zu erfolgen und bei zulassungspflichtigen Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept zusammen mit den Antragsunterlagen vorzulegen (§ 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)).

Die Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes durch den Vorhabenträger während der Ausführung ist von einer von ihm zu bestellenden fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung zu überwachen.

Beträgt die Fläche, auf der ein Vorhaben ausgeführt wird, mehr als 1,0 Hektar, fordert die zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörden vom Vorhabenträger die Bestellung einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung (BBB), welche die Einhaltung der Vorgaben aus dem Bodenschutzkonzept überwacht.

Dabei sind die Vorgaben der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ einzuhalten.

4 BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Holozäne Abschwemmmassen" und "Goldshöfe-Sand" vor. Darüber hinaus sind die Festgesteinseinheiten "Eisensandstein-Formation" und "Opalinuston-Formation" im Untergrund zu erwarten.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Last-abtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine können in Hanglage oder bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.

In der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg ist eine Hinweisfläche / sind Hinweisflächen für Rutschungsgebiete in der Umgebung eingetragen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5 BODENFUNDE/ DENKMALSCHUTZ

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart -Referat Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

6 BODENVERUNREINIGUNGEN / ALTLASTEN

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über Altablagerungen, Altstandorte oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Sollten dennoch bei der weiteren Planung und/oder bei der späteren Bauausführung Verunreinigungen des Bodens/Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im betreffenden Planbereich bekannt werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Umwelt- und Gewerbeaufsicht, hinzuzuziehen.

7 REGENWASSERNUTZUNG

Empfehlung: zusätzliches Volumen in Zisternen bereit stellen für eine Brauchwassernutzung (Toilette, Gartenbewässerung, etc.)

Bei der Nutzung von Regenwasser müssen das DVGW Arbeitsblatt W 555, die §§ 13 Abs. 3 und 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden.

8 ABWASSERBESEITIGUNG

Auf die Bestimmungen der DIN EN 12056 und der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) wird hingewiesen.

Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden.

9 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE IM HINBLICK AUF DIE VER-UND ENTSORGUNG

Die Höhenlage der Gebäude ist im Hinblick auf die Abwasserentsorgung abhängig von der Tiefenlage der öffentlichen Kanäle. Insbesondere im Bereich der Wohnbauflächen kann es daher partiell erforderlich sein, für die Entwässerung von Kellergeschossen Hebeanlagen einzubauen.

10 HINWEIS ZUR GEBÄUDEENTWÄSSERUNG

Die Genehmigungsunterlagen zum Anschluss an die Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen sind in zweifacher Ausführung bei der Gemeinde vorzulegen.

11 SCHALLSCHUTZ DIN 4109

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.4.5 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau- Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden. Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2018-01 sowie die DIN 4109-2:2018-01 (vgl. A5 der VwVTB). Im Fachbeitrag Schall sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

Die DIN-Normen können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

12 AUßENBELEUCHTUNG

Es ist auf naturverträgliche Außenbeleuchtung Wert zu legen. Dies kann Störungen von Brutvögeln während lichtarmer Zeiten verhindern und zum Schutz von Insekten beitragen.

Weitergehende Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, Flora und Fauna, insbesondere zum Schutz von Insekten und nachtaktiven Tieren sind im Internet verfügbar unter

www.sternenpark-schwäbische-alb.de und

„Planungshilfe Umweltverträgliche Außenbeleuchtung“, abrufbar unter

www.biosphaerenreservatrhoen.de/service/publikationen

13 LEITUNGSRECHT TRANSNET BW

Bei Planungen im Nahbereich einer Erdgashochdruckanlage müssen die Auflagen und Technischen Bestimmungen der terranets GmbH zur allgemeinen Sicherheit beachtet und eingehalten werden.

Alle Arbeiten im Nahbereich der Gashochdruckleitung dürfen nur unter Aufsicht von Betriebsbeauftragten der terranets GmbH ausgeführt werden.

Die Anlagen der terranets GmbH dürfen keinerlei Beeinflussung erfahren.

Bei einer Neuaufteilung der betroffenen Flurstücke müssen vorhandene Dienstbarkeiten auf die neu entstehenden Flurstücke übertragen werden.

Der Schutzstreifen der Anlagen der terranets bw GmbH ist zwingend von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten

Zuständigkeit

Für die Ausweisung unserer Anlagen vor Ort sowie für die Bauüberwachung dieser Baumaßnahme im Nahbereich der Anlagen der terranets bw GmbH ist es notwendig, rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 4 bis 5 Arbeitstage vorher) die

terranets bw GmbH (Betriebsstandort Satteldorf, Industriestraße 974589 Satteldorf

Tel.: 07951 9457-0

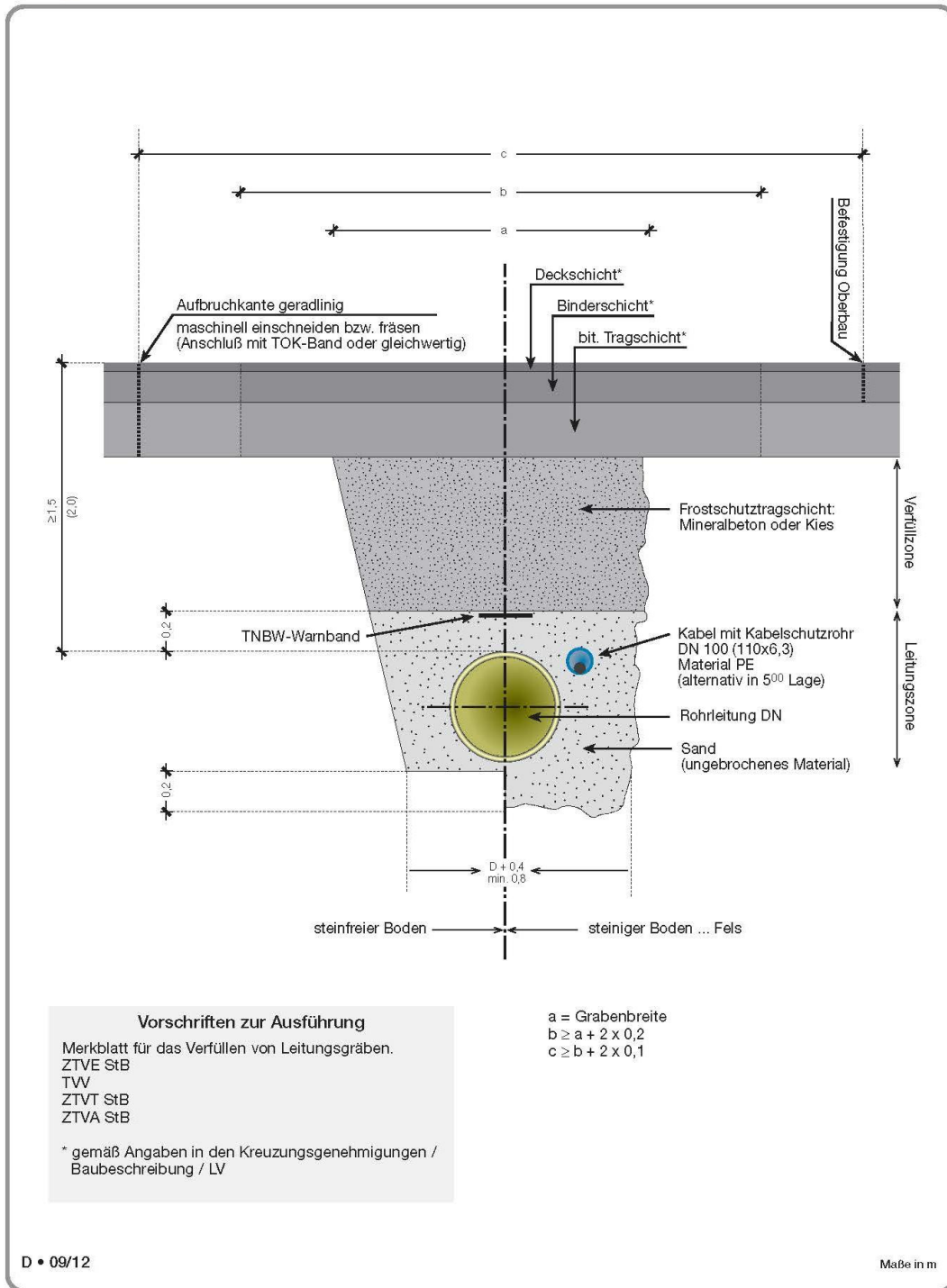
Tel.: 07951 9457-2322 (Herr von Gati)

telefonisch zu verständigen. Die an der Geländeoberfläche befindlichen Leitungseinrichtungen geben nicht unbedingt den exakten Leitungsverlauf wieder. Ohne Einweisung und ohne Beisein eines Betriebsbeauftragten dürfen keinerlei Arbeiten im Einflussbereich der Anlagen der terranets GmbH ausgeführt werden.

Bei Überfahrungen muss der Aufbau des Untergrundes in Anlehnung an das nachfolgende Typenblatt T2.22 erfolgen.



terranets bw



T 2.22

**Rohrgrabenverfüllung bei geschlitzten Straßen
 und Wegen mit Schwarzdecke**

14 KRIMINALPRÄVENTION

Schutz vor Einbruch – gewerbliche Objekte

Der Einbau von Sicherheitstechnik ist dann besonders preiswert, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Polizeiliche Beratungsstelle.

An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen nach der DIN EN 1627-1630 empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung standhalten. Sofern im Plangebiet besonders schützenswerte Betriebe angesiedelt werden, kann es notwendig sein, über die genannten Grundempfehlungen hinaus, weitere Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Hierzu kann der fachliche Rat der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle eingeholt werden.

Allgemein werden für Gewerbebetriebe die Einplanung von Leuchtmitteln mit Bewegungsmeldern im Außenbereich in nicht angreifbarer Höhe sowie der Einsatz einer Alarmanlage mit Aufschaltung zu einem Wachunternehmen empfohlen.

Kostenlose Beratung

Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Ostalbkreis an die Architekten und Bauherren wird empfohlen.

15 PHOTOVOLTAIKPFLICHT

Gemäß den Anforderungen des Klimaschutzgesetzes (KSG BW) und der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) gilt seit 1. Januar 2022 eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen beim Neubau von Nichtwohngebäuden und beim Neubau von Parkplätzen ab 35 Stellplätzen. Seit 1. Mai 2022 gilt die Photovoltaik(PV)-Pflicht auch für neue Wohngebäude, seit Januar 2023 greift diese auch bei allen grundlegenden Dachsanierungen.

16 AUFHEBUNG BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Klinikum“ ersetzt innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Stockert-Ost“ (rechtskräftig seit 08.07.2006) sowie „Gewerbegebiet Stockert, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 22.04.2017).

17 HINWEISE AUF PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS

Der Eigentümer wird auf die möglichen Einflüsse des Grund- bzw. Schichtenwassers hingewiesen. Er hat seine baulichen Anlagen, insbesondere das Untergeschoss sowie alle erdberührten Bauteile, durch geeignete Maßnahmen vor drückendem Wasser zu schützen.

Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.

Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben. Die Bestimmungen der geltenden DIN-Norm (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.

Bei der Planung und Errichtung von Trinkwasserleitungs- und Erwärmungsanlagen sind die Vorgaben des § 17 Trinkwasserverordnung, DIN EN 806 und das DVGW Regelwerk W551 zu beachten.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachwasser) im häuslichen Bereich, müssen der § 13 Abs. 3 und der § 17 Trinkwasserverordnung beachtet werden.

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der

Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen. Die in Tabelle 1 des Leitfaden genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden. Der Leitfaden kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Eigentümer gem. § 126 BauGB das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie
 2. Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen
- auf seinem Grundstück zu dulden hat. Er ist vorher zu benachrichtigen.