

Stadt Groß-Umstadt

Bebauungsplan „Kreisklinik Groß-Umstadt“

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

10. Oktober 2016

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Ole Heidkamp
Dipl.-Ing. (FH) Christiane Winter

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 BauGB i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Kreisklinik“ (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet wird im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO als Klinikgebiet festgesetzt.

Im Sondergebiet sind allgemein zulässig:

- Kliniken (allgemeine Klinikbetriebe und Fachklinikbetriebe),
- Tageskliniken,
- Psychiatrien,
- Ärztehäuser, Räume und Gebäude für freie Berufe des Gesundheitswesens,
- Andere medizinische Dienstleistungen (z.B. Rettungsdienst)
- Medizinverwandte Praxen (z.B. Physiotherapie),
- Pflegeheime.

Des Weiteren sind folgende Nutzungen zulässig, die dem Klinikbetrieb oder den anderen medizinischen Nutzungen untergeordnet sind und mit diesem unmittelbar in Zusammenhang stehen:

- Wohnen für Bedienstete,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- öffentliche Garagengebäude für den Klinikbetrieb,
- sonstiger nicht störender Einzelhandel (z.B. Apotheke oder Kiosk),
- Schank- und Speisewirtschaft (z.B. Cafeteria),
- Patientenhotels, Boarding-Häuser,
- Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Klinikgeländes (z.B. Regenrückhalteanlagen oder Anlagen zur Nutzung von Geothermie).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.1.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in der Nutzungsschablone der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximal zulässigen Gebäudeoberkanten werden durch die Höhenangabe „m ü. NN“ festgesetzt. Die Höhenangaben gelten bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes einschließlich Attika und Dachrandabdeckung).

Eine Höhenüberschreitung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante ist für technische Aufbauten, wie Aufzüge, Anlagen zur Solarenergiegewinnung, Haustechnik, etc. bis zu 3,0 m zulässig.

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

3.1 Abweichende Bauweise „a“ (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Gebäude sind nur in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge kann jedoch 50 m überschreiten.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze, Einzelgaragen, Garagengebäude und Tiefgaragen

Oberirdische Stellplätze und Einzelgaragen, Garagengebäude (Definition: Gebäude mit der ausschließlichen Nutzung durch Garagengeschosse) und unterirdische Garagengeschosse (Tiefgaragen) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgarageneinfahrten sowie Zufahrten von Stellplätzen und Garagengebäuden sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

Vermeidungsmaßnahmen

- Rodungen von Gehölzen und Abrissarbeiten von Gebäuden sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig. Bei Abrissarbeiten oder Rodungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass es nicht zur Verletzung oder Tötung von Individuen kommt.
- Spiegelnde Fassadenflächen sind nicht zulässig. Fenster und Glasflächen sind zulässig. Bei großen zusammenhängenden Glasflächen der Außenfassade ist die Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit zu reduzieren.
- Verwendung von insektenfreundlicher Leuchtmittel und von abgeschirmten Leuchten mit geschlossenen Gehäusen im Außenbereich.

CEF-Maßnahmen (Sicherung der kontinuierlichen, ökologischen Funktionalität)

- Für Höhlen- und Nischenbrüter sind vorlaufend vor Beginn von Rodungs- und Abrissarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches je 10 Nistkästen an Gebäuden und Bäumen aufzuhängen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung zu ersetzen.
- Für den Turmfalken ist Ersatzbrutplatz zu schaffen. Es sind dem Turmfalken drei Ersatzbrutkästen im näheren Umfeld anzubieten (innerörtlich oder am Rand der Kernstadt). Diese Maßnahme ist mit den örtlich aktiven Naturschutzverbänden abzustimmen.

5.2 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke und oberirdische Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche und umweltrechtliche Belange nicht entgegenstehen, als waserdurchlässige Flächen anzulegen.

6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Bettenräumen in Krankenanstalten, Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem sowie Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich I:

Bettenräume in Krankenanstalten	erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen	erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB
Büroräume und Ähnliches	--

Lärmpegelbereich II:

Bettenräume in Krankenanstalten	erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen	erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Lärmpegelbereich III:

Bettenräume in Krankenanstalten	erf. $R'_{w,ges} = 40$ dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen	erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 3$ dB

Lärmpegelbereich IV:

Bettenräume in Krankenanstalten	erf. $R'_{w,ges} = 45$ dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen	erf. $R'_{w,ges} = 40$ dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB

Weiterhin sind für Schlafräume in den Bereichen mit straßenverkehrsbedingten Mittelungspegeln nachts von $L_r > 45 \text{ dB(A)}$ schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen des maßgeblichen Außenlärmpegels bzw. des straßenverkehrsbedingten Mittelungspegels nachts ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

6.1 Schutz vor Geruchsbelästigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche „GB1“ ist zum Schutz vor den Geruchseinwirkungen des westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs die Anordnung von Balkonen, offenen Loggien, Freisitzen, Terrassen und Aufenthaltsräumen nicht zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche „GB1“ ist die Anordnung von Balkonen, offenen Loggien, Freisitzen, Terrassen und Aufenthaltsräumen erst zulässig, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass die Geruchsmissionswerte der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohngebiete bzw. Klinikgebieten eingehalten werden.

7. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten oder als Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen genutzten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Pro angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume außerhalb der Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können hierbei angerechnet werden.

7.2 Randeingrünung

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Zweckbestimmung „Randeingrünung“ sind wie folgt anzulegen:

- Die Pflanzflächen sind mit Bäumen, Sträuchern, Staudenpflanzungen oder extensivem Rasen zu begrünen.
- Mindestens 50 % der Pflanzfläche sind mit Sträuchern entsprechend den Artenempfehlungen in Pflanzgruppen von 3-6 Stück einer Art zu bepflanzen. Die Sträucher sind in einem Raster von 1 x 1 m zu pflanzen.
- Je 10 bis 15 lfdm ist ein standortgerechter Laubbaum entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen.

7.3 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 50 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen.

7.4 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetations- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens $d = 10 \text{ cm}$ aufweisen.

Bei Herstellung einer intensiven Dachbegrünung kann von der extensiven Dachbegrünung abgesehen werden.

Dächer auf Gebäuden, in denen sich hygienisch sensible Nutzungen befinden, wie z.B. Operationssäle, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

8. Erhaltung von Bäumen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die als Fläche für die Erhaltung festgesetzte Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln bzw. ihrer natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Sie ist während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und Größe oder durch heimische, standortgerechte Laubgehölze entsprechend der Artenempfehlungen zu ersetzen.

Auf bisher versiegelten oder unbegrünten Bereichen ist die Bepflanzung entsprechend dem vorhandenen Charakter mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu ergänzen.

Für notwendige Bau- oder Erschließungsarbeiten ist eine Rodung im erforderlichen Maß zulässig. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Fläche entsprechend dem vorhandenen Charakter wiederherzustellen.

Innerhalb der Fläche sind als versiegelte / teilversiegelte oder nicht begrünte Flächen nur Fußwege und Rettungswege zulässig.

9. Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu pflanzenden Bäume werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

II. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

10. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

10.1 Dachgestaltung

10.1.1 Dachform

Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer, flach geneigte Dächer und Pultdächer mit einem Neigungswinkel bis zu 15° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile und Nebengebäude.

10.1.2 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie müssen gegenüber den Außenwänden (Fassaden) des darunter befindlichen Geschosses um mindestens 1,00 m zurückgesetzt sein.

11. Werbeanlagen

Sich bewegende Werbeelemente, Lichtprojektionen und Bildschirmwerbungen sowie akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig.

III. Hinweise und Empfehlungen

1. DIN-Normen

Die aufgeführte DIN 4109 kann bei der Stadt Groß-Umstadt eingesehen werden. Darüber hinaus sind die entsprechenden DIN-Normen beim Beuth-Verlag GmbH, 10772 Berlin, kostenpflichtig erhältlich.

2. Bodenveränderungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 „Bodenschutz“, unverzüglich mitzuteilen. (Hinweis: Zu einer frühzeitigen Hinzuziehung eines Fachgutachters in Altlastenfragen wird in diesem Fall geraten.)

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

3. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der HessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4. Kampfmittelbelastung und -räumung

Mit Schreiben vom 05.08.2011 wurde durch den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt, dass über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder durch den Kampfmittelräumdienst hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist.

Sollten entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

5. Artenschutz

Beleuchtung

Zum Schutz von Insekten sowie Vermeidung von Irritation von Vögeln und Fledermäusen durch Beleuchtungen wird empfohlen die Beleuchtungszeiten und -intensität auf das erforderliche Maß zu reduzieren.

Quartiere für Fledermäuse

Zum Schutz von Fledermäusen wird die Herstellung von Artenhilfsmaßnahmen, wie z.B. der Einbau von Quartiersteinen an neuen Fassaden, empfohlen.

6. Artenempfehlungen**Randeingrünung****Bäume**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume	

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball