

Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGVO) hat der Rat der Gemeinde Südbrookmerland diesen Bebauungsplan Nr. 8.08, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Südbrookmerland, den 28.06.2024

Bürgermeister (Thomas Erdwiens)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 22.12.2020 mit Ergänzungbeschluss in seiner Sitzung vom 31.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8.08 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.03.2023 örtlich bekannt gemacht.

Südbrookmerland, den 28.06.2024

Bürgermeister (Thomas Erdwiens)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000 Gemarkung: Uthwerdum Flur: 5 Gemarkung: Theine Flur: 1 Gemarkung: Theine Flur: 2

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.

© 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Geschäftszeiten: 22-6344 / 22-3002, Stand November 2022 und Geschäftszeiten: 22-2025, Stand Februar 2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vermessungsbüro Rink GBR - Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur - Lufthilf 72 37075 Göttingen

Göttingen, den 27.02.24

Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur (Rink)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8.08 wurde ausgearbeitet vom LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald, Hameln.

Hameln, den 01.03.2024

Georg von Luckwald (S) 993399

Planverfasser (Georg von Luckwald)

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 14.03.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8.08 und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 16.03.2024 örtlich bekannt gemacht und im Internet eingestellt. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind vom 22.03.2024 bis 03.05.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht worden.

Südbrookmerland, den 28.06.2024

Bürgermeister (Thomas Erdwiens)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat den Bebauungsplan Nr. 8.08 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2024 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Südbrookmerland, den 28.06.2024

Bürgermeister (Thomas Erdwiens)

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 8.08 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.06.2024 in elektronischen Amtsblatt für den Landkreis Aurich Nr. 28 und örtlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Südbrookmerland, den 28.06.2024

Bürgermeister (Thomas Erdwiens)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 8.08 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Südbrookmerland, den

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Sondergebiet Klinikum (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet mit den Teilgebieten SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 dient in seiner Gesamtheit der Unterbringung eines Klinikums sowie einer Rettungswache, jeweils nebst zugehörigen Anlagen. Diese Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung bezieht sich auf das gesamte Sondergebiet; sie ist nicht getrennt für die einzelnen Teilgebiete mit den Nummern 1 bis 4 anzuwenden.

Allgemein zulässig sind:

- Klinikgebäude,
- Rettungswachengebäude,
- Facharztgebäude, Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ),
- Therapieeinrichtungen,
- Räume für gesundheitsbezogene Schulung und Bildung, sofern sie überwiegend dem Klinikbetrieb dienen,
- Betriebs-Kindertagesstätte,
- Betriebs-Tagespflegeeinrichtung,
- Wohnungen und Aufenthaltsräume für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen des Klinikums,
- Wohnungen bzw. Wohnheim für Beschäftigte und/oder Auszubildende des Klinikums,
- Räume für die Übernachtung von Angehörigen von Patienten,
- der Versorgung von Patienten und Besuchern dienende Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Cafeteria),
- Parkhäuser und/oder Parkplassen, sofern sie überwiegend dem Klinikbetrieb dienen,
- Technikgebäude (z. B. Energiezentrale, Schmutzwasser-Pumpwerk), sofern sie überwiegend dem Klinikbetrieb bzw. der Ver- und Entsorgung des Klinikums dienen,
- Gebäude und Räume für kirchliche, soziale, gesundheitliche und wissenschaftliche Zwecke, sofern sie überwiegend dem Klinikbetrieb dienen,
- Verkaufsräume des Einzelhandels (z. B. Kiosk, Apotheke) sofern sie in ihrer Gesamtheit einen Umfang von 400 m² nicht überschreiten.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der GRZ (0,7) bezieht sich auf das gesamte Sondergebiet; sie ist nicht getrennt für die einzelnen Teilgebiete mit den Nummern 1 bis 4 anzuwenden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) beträgt im SO 1, 32 m über NNH. Eine Überschreitung dieser Höhe bis auf 37 m über NNH durch ein weiteres Geschoss ist nur zulässig, wenn die Außenwand dieses obersten Geschosses um mindestens 3 m gegenüber den Außenflächen der nach außen gerichteten aufgehenden Fassaden zurückversetzt ist (Stoffriegelgeschoss). Letzteres gilt nicht für Fassaden, welche Innenhöfen zugewandt sind. Diese Höhen (32 m / 37 m) dürfen durch Oberlichter, technisch erforderliche Aufbauten (z. B. für Aufzugsanlagen, Anlagen der Haus- und Klimastechnik, Abgasanlagen) oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Höhe von 32 m darf für den Hubschrauberlandeplatz dienende Anlagen (z.B. Windrichtungsanzeiger) um bis zu 6,0 m überschritten werden. Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) beträgt zum Schutz der dort verlaufenden Richtfunktrasse im SO 2, 20 m über NNH. Eine Überschreitung dieser Höhe durch Oberlichter, technisch erforderliche Aufbauten (z.B. für Aufzugsanlagen, Anlagen der Haus- und Klimastechnik, Abgasanlagen) oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 3,0 m ist nur ausnahmsweise mit schriftlicher Zustimmung des Betreibers der dort verlaufenden Richtfunktrasse zulässig. Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) beträgt im SO 3, 17 m über NNH. Diese Höhe darf durch Oberlichter, technisch erforderliche Aufbauten (z.B. für Aufzugsanlagen, Anlagen der Haus- und Klimastechnik, Abgasanlagen) oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) beträgt im SO 4, 12 m über NNH. Diese Höhe darf durch Oberlichter, technisch erforderliche Aufbauten (z.B. für Aufzugsanlagen, Anlagen der Haus- und Klimastechnik) oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 3,0 m, für Abgasanlagen (Schornsteine) um bis zu 8,0 m überschritten werden.

§ 3 Flächen für den Luftverkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Hubschrauberlandeplatz (Dachlandeplatz)

Innerhalb der als Hubschrauberlandeplatz festgesetzten Fläche ist die Errichtung eines Hubschrauber-Sonderlandeplatzes für den Flugbetrieb bei Tag und Nacht zulässig.

§ 4 Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

4.1 Solarenergiegenutzung

In dem Sondergebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solarstrahlungsenergie auszustatten („Solarmindestfläche“). Von der nutzbaren Dachfläche ausgenommen sind Dachflächen, bei denen eine Nutzung der Solarenergie nachgewiesenmaßen im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. Dachflächen für Belichtungszwecke, technisch erforderliche Aufbauten für Aufzugs- und Abgasanlagen sowie sonstige technisch erforderliche Aufbauten). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren oder alternative Systeme der Solarenergiegenutzung installiert, darf die hiervon beanspruchte Fläche auf die Solarmindestfläche angerechnet werden.

§ 5 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das in dem Sondergebiet einschließlich Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB) durch die Versiegelung und Befestigung von Flächen vermehrt anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken im Geltungsbereich zurückzuhalten und gedrosselt abzulassen. Bei der Bemessung der Maßnahmen zur Rückhaltung ist eine Regenperiode mit einer Wiederkehrzeit von 1-mal in 10 Jahren mit einem Zuschlag von 15 % zugrunde zu legen. Die Abflüsse aus dem Regenrückhaltebecken sind auf eine Drosselabflussperiode von 2 1/2 h auf Einzugzeitpunkte zu begrenzen. Die Einrichtungen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser sind zeitlich vorlaufend und zeitgleich mit dem Baubeginn zur Herstellung befestigter Flächen funktionsfähig herzustellen. Ein Überflutungsschwell ist nach DIN 1996-100:2016-12 zu führen.

§ 6 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserständen einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

6.1 Geländeerhöhung in dem Sondergebiet

Zum Schutz gegenüber Hochwasser und Starkregen sind alle Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücke des Sondergebietes (Teilgebiete SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4) auf einer Geländeerhöhung (Waff) zu errichten, deren Mindesthöhe 1,80 m ü. NNH beträgt. Die Geländeerhöhung darf mit der Errichtung von Kellergeschossen durchbrochen werden. In diesem Fall muss lückensicher gestellt sein, dass umlaufend um die betreffenden Gebäude durch Bodenauftrag eine Geländehöhe erreicht wird, welche ein Maß von 1,80 m ü. NNH zum Schutz gegen eindringendes Wasser nicht unterschreitet.

§ 7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Grünfläche a) (Gewässerbegleitgrün)

Die mit dem Buchstaben a) gekennzeichneten Grünflächen sind Gegenstand des wasserrechtlichen Pflanzstellungsverfahrens „Bauvorbereitende Gewässerverlegung zum Neubau Zentralklinikum Georghell (ZKG) / Kreisstraße (K115n)“. Die Gestaltung dieser Grünflächen erfolgt gemäß dem Pflanzstellungsbescheid und den Pflanzstellungsunterlagen (insbesondere Landschaftspflegerischer Begleitplan, v. Luckwald, Dezember 2022).

7.2 Grünfläche b) (Straßenbegleitgrün K 115n)

Die mit dem Buchstaben b) gekennzeichneten Grünflächen sind Gegenstand des pflanzstellungssetzenden Teils des Bebauungsplans (K 115n). Die Gestaltung dieser Grünflächen erfolgt gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Straßenplanung (Anhang 2).

7.3 Grünfläche c) (Wiese, im Westen des Geltungsbereichs)

Die mit dem Buchstaben c) gekennzeichnete Grünfläche wird als artreiche Wiesefläche angelegt. Ansaat mit Regiogetrag (s. Hinweise). Sie ist mindestens einmal und maximal zweimal im Jahr schneidend zu mähen. Mahdzettel nicht vor dem 15. Juni eines Jahres. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

§ 8 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserständen einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

6.1 Geländeerhöhung in dem Sondergebiet

Zum Schutz gegenüber Hochwasser und Starkregen sind alle Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücke des Sondergebietes (Teilgebiete SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4) auf einer Geländeerhöhung (Waff) zu errichten, deren Mindesthöhe 1,80 m ü. NNH beträgt. Die Geländeerhöhung darf mit der Errichtung von Kellergeschossen durchbrochen werden. In diesem Fall muss lückensicher gestellt sein, dass umlaufend um die betreffenden Gebäude durch Bodenauftrag eine Geländehöhe erreicht wird, welche ein Maß von 1,80 m ü. NNH zum Schutz gegen eindringendes Wasser nicht unterschreitet.

§ 7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Grünfläche a) (Gewässerbegleitgrün)

Die mit dem Buchstaben a) gekennzeichneten Grünflächen sind Gegenstand des wasserrechtlichen Pflanzstellungsverfahrens „Bauvorbereitende Gewässerverlegung zum Neubau Zentralklinikum Georghell (ZKG) / Kreisstraße (K115n)“. Die Gestaltung dieser Grünflächen erfolgt gemäß dem Pflanzstellungsbescheid und den Pflanzstellungsunterlagen (insbesondere Landschaftspflegerischer Begleitplan, v. Luckwald, Dezember 2022).

7.2 Grünfläche b) (Straßenbegleitgrün K 115n)

Die mit dem Buchstaben b) gekennzeichneten Grünflächen sind Gegenstand des pflanzstellungssetzenden Teils des Bebauungsplans (K 115n). Die Gestaltung dieser Grünflächen erfolgt gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Straßenplanung (Anhang 2).

7.3 Grünfläche c) (Wiese, im Westen des Geltungsbereichs)

Die mit dem Buchstaben c) gekennzeichnete Grünfläche wird als artreiche Wiesefläche angelegt. Ansaat mit Regiogetrag (s. Hinweise). Sie ist mindestens einmal und maximal zweimal im Jahr schneidend zu mähen. Mahdzettel nicht vor dem 15. Juni eines Jahres. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

§ 9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Durchgrünung: Sondergebiet

Innerhalb des Sondergebietes sind insgesamt mindestens 530 mittel- bis großkrönige, hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand großkröniger Bäume untereinander darf 6 m nicht unterschreiten.

9.2 Durchgrünung: Stellplätze

Die Pkw-Stellplatzflächen sind so zu gliedern, dass spätestens nach 6 Stellplätzen in einer Stellplatzreihe 1 großkröniger, hochstämmiger, standortgerechter Laubbau gepflanzt wird. Je Baum ist eine Pflanzfläche in einer Größe von mindestens 10 m² und einer Mindestbreite von 2 m anzulegen, vollständig zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Diese Bäume werden nicht auf die gemäß § 9.1 festgesetzte Mindestanzahl von anzupflanzenden Bäumen angerechnet. Die Pflicht zu Baumpflanzungen entfällt für jene Stellplatzflächen, in denen die Stellplätze zwei- oder mehrgeschosig (Parkpavillon, Parkhaus) errichtet werden. Sie entfällt weiterhin für diejenigen Bereiche der Stellplatzanlage, über denen eine Solarenergieanlage installiert wird und für die Stellplatzreihen, an die eine straßen- oder wegbegeleitete Baumreihe unmittelbar (weniger als 3 m Abstand zwischen Baumreihe und Außenkante Stellplatzreihe) anschließt.

9.3 Eingrünung: Baumreihe im Norden des Sondergebietes

Im Norden der Teilgebiete SO 1 und SO 4 ist eine Einzelbaumreihe aus 18 großkrönigen, hochstämmigen, standortheimischen Laubbäumen (Artenliste siehe Hinweise) anzulegen. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt zwischen 10 m und 12 m. Die einzelnen Bäume dürfen innerhalb des Sondergebietes um bis zu 10 m kreuzlich in Nord-Südrichtung abweichend von der zeichnerischen Festsetzung angeordnet werden. Diese Bäume werden auf die gemäß § 9.1 festgesetzte Mindestanzahl von anzupflanzenden Bäumen angerechnet.

9.4 Dachbegrünung

In dem Sondergebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mindestens auf den Teilflächen zu begrünen, welche nicht für die Gewinnung von Solarenergie (siehe textliche Festsetzung § 4.1) genutzt werden. Diese Anforderung gilt für Dachflächen ab einer zusammenhängenden Größe von 40 m² und einer Breite von 4 m. Zum Dachrand darf ein Abstand in einer Breite von maximal 1 m ohne Begrünung verbleiben.

3.4 Dachbegrünung

In dem Sondergebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mindestens auf den Teilflächen zu begrünen, welche nicht für die Gewinnung von Solarenergie (siehe textliche Festsetzung § 4.1) genutzt werden. Diese Anforderung gilt für Dachflächen ab einer zusammenhängenden Größe von 40 m² und einer Breite von 4 m. Zum Dachrand darf ein Abstand in einer Breite von maximal 1 m ohne Begrünung verbleiben.

Textliche Festsetzungen - Fortsetzung

7.4 Grünfläche d) (Wegbegleitgrün, Fläche am Verbindungsweg nach Norden)

Die mit dem Buchstaben d) gekennzeichnete Grünfläche wird als artreiche Wiesefläche angelegt. Ansaat mit Regiogetrag (s. Hinweise). Sie sind mindestens einmal und maximal zweimal im Jahr schneidend zu mähen. Mahdzettel nicht vor dem 15. Juni eines Jahres. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Entlang des Fuß- und Radweges ist auf ganzer Länge eine Einzelbaumreihe aus großkrönigen, hochstämmigen, standortheimischen Laubbäumen (Artenliste siehe Hinweise) anzulegen. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt zwischen 10 m und 12 m, der Abstand zur Verkehrtsfläche Fuß- und Radweg 1,5 m bis 3,0 m. Innerhalb der Grünfläche ist die Verlegung und Verbellung des Grenzgrabens zulässig, ebenso die Errichtung einer max. 5 m breiten Zufahrt zu den östlich angrenzenden Flächen.

7.5 Grünfläche e) (Hügel im Norden des Baugrundstücks)

Die mit dem Buchstaben e) gekennzeichnete Grünfläche ist auf mindestens 35 % ihrer Fläche durch Bodenauftrag auf eine Höhe von mindestens 5 m ü. NNH zu bringen. Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher anzulegen. Innerhalb der Grünfläche ist die Anlage eines leicht befestigten Wirtschaftsweges für zu einer Breite von 4 m zulässig. Innerhalb der Grünfläche sind mindestens 60 großkrönige, hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

7.6 Grünfläche f) (Wall mit Baumreihe im Nordwesten)

In der mit dem Buchstaben f) gekennzeichneten Grünfläche mit einer Breite von 15 m ist durch Bodenauftrag ein mindestens 1,8 m ü. NNH hoher Wall zu errichten, mit seitlichen Böschungen von 1:2 oder flacher und einer Walkrone von mindestens 3 m Breite. In der Mitte der Walkrone ist eine Einzelbaumreihe aus 10 großkrönigen, hochstämmigen, standortheimischen Laubbäumen anzulegen. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt zwischen 10 m und 12 m.

7.7 Pflanzqualitäten, Gehölzarten

Für die Baumpflanzungen nach § 7.4 und § 7.6 sind standorttaugliche (Artenliste siehe Hinweise), für § 7.5 (Baumreihe) standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 2025 cm zu pflanzen; in der Grünfläche d) (§ 7.4, Baumreihe Fuß-/Radweg) in der Güte „Alleebäume / Hochstämmige für Verkehrsflächen“. Alle Ansaaten und Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind gleichartig und in der angegebenen Qualität in der nächsten Herbst-Pflanzperiode zu ersetzen.

7.8 Zeitliche Realisierung der Grünflächen

Die mit dem Buchstaben b) gekennzeichneten Grünflächen (§ 7.2, „Straßenbegleitgrün K 115n“) sind spätestens in der ersten Herbst-Pflanzperiode im Folgejahr nach Fertigstellung der Straßenbauarbeiten zu realisieren (Pflanzungen).

Die mit dem Buchstaben c) gekennzeichnete Grünfläche (§ 7.3, „Wiese, im Westen des Geltungsbereichs“) ist spätestens im Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 8.08 zu realisieren.

Die mit dem Buchstaben d) gekennzeichnete Grünfläche (§ 7.4, „Wegbegleitgrün, Fläche am Verbindungsweg nach Norden“) ist spätestens in der ersten Herbst-Pflanzperiode im Folgejahr nach Fertigstellung des Fuß- und Radweges zu realisieren.

Die mit dem Buchstaben e) gekennzeichnete Grünfläche (§ 7.5, „Hügel im Norden des Baugrundstücks“) ist spätestens in der zweiten Herbst-Pflanzperiode nach Baubeginn in den Teilgebieten SO 1 oder SO 2 zu realisieren.

Die mit dem Buchstaben f) gekennzeichnete Grünfläche (§ 7.6, „Wall mit Baumreihe im Nordwesten“) ist spätestens in der zweiten Herbst-Pflanzperiode nach Baubeginn im Teilgebiet SO 4 zu realisieren.

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

8.1 Ausgeglichene Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fläche nördlich Uthwerdumer Vorfluter)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flurst. 551) ist ein mesophiles feuchtes Grünland als Dauergrünland mit Feuchtbiotopen und Obstweide zu erhalten bzw. zu entwickeln. Im Einzelnen:

- Die historisch gewachsene Bodenstruktur ist zu erhalten; Eingriffe in das Relief sind - sofern nicht im Folgenden ausdrücklich benannt - unzulässig.
- Die im Norden und Süden angrenzenden Gräben sind zu erhalten bzw. zu räumen; die zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gräben sind mit abgleichtem Profil nachzuprofilieren und aufzuweilen.
- Das vorhandene Kleingewässer, welches als Wesentempel dem gesetzlichen Biotopschutz (§ 30 BNatSchG) unterliegt, ist zur Vergrößerung der Wasseroberfläche zu entschämlern.
- Die Grünlandfläche ist mit einer Besatzstärke von max. 4 Großvieheinheiten (GV) pro Hektar zu beweidern. Alternativ ist sie zweimal pro Jahr zu mähen (erste Mahd in der zweiten Julihälfte, zweite Mahd im September) mit Abfuhr des Mahdortes von der Fläche, eine Nachbeweidung nach dem ersten oder zweiten Schnitt ist zulässig.
- Die Verwendung chemisch-synthetischer Pflanzenschutzmittel und leicht löslicher mineralischer Düngemittel sowie eine Grünlanderneuerung im Umbuchungsverfahren sind unzulässig.
- Anpflanzung von mindestens 47 hochstammigen Obstbäumen regionaltypischer Sorten in einem Pflanzabstand von mind. 12 m, Anbindung an einen Dreibruck, Schutz gegenüber Verbis durch Weidestiere, acht Jahre Entwicklungsphase inkl. Wässern, Qualität: Hochstamm 14/16 mit Drahtballen.

8.2 Maßnahmen gegen Lichtimmissionen

Innerhalb des Sondergebietes sind bei Beleuchtung außerhalb oder an der Außenfassade von Gebäuden ausschließlich LED-Lampen (oder Lampen mit vergleichbarer Technik und Lichtwirkung) mit Leuchtrichtungen zu verwenden, welche das Licht nach unten (bis zu einem Abstrahlwinkel von maximal 70°) abstrahlen. Zu verwenden sind ausschließlich geschlossene, staubdichte Leuchtungskörper, die ein Eindringen von Insekten ausschließen. Die maximale Lichtpunkthöhe ist auf 8 m über Gelände beschränkt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die für den Betrieb des Hubschrauberlandeplatzes oder darüber hinaus aus Gründen des Luftfahrteschutzes notwendigen Befeuerungen. Innerhalb der Grünflächen a) bis f) dürfen keine Leuchten aufgestellt werden.

8.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Durchgrünung: Sondergebiet

Innerhalb des Sondergebietes sind insgesamt mindestens 530 mittel- bis großkrönige, hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand großkröniger Bäume untereinander darf 6 m nicht unterschreiten.

9.2 Durchgrünung: Stellplätze

Die Pkw-Stellplatzflächen sind so zu gliedern, dass spätestens nach 6 Stellplätzen in einer Stellplatzreihe 1 großkröniger, hochstämmiger, standortgerechter Laubbau gepflanzt wird. Je Baum ist eine Pflanzfläche in einer Größe von mindestens 10 m² und einer Mindestbreite von 2 m anzulegen, vollständig zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Diese Bäume werden nicht auf die gemäß § 9.1 festgesetzte Mindestanzahl von anzupflanzenden Bäumen angerechnet. Die Pflicht zu Baumpflanzungen entfällt für jene Stellplatzflächen, in denen die Stellplätze zwei- oder mehrgeschosig (Parkpavillon, Parkhaus) errichtet werden. Sie entfällt weiterhin für diejenigen Bereiche der Stellplatzanlage, über denen eine Solarenergieanlage installiert wird und für die Stellplatzreihen, an die eine straßen- oder wegbegeleitete Baumreihe unmittelbar (weniger als 3 m Abstand zwischen Baumreihe und Außenkante Stellplatzreihe) anschließt.

§ 9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Durchgrünung: Sondergebiet

Innerhalb des Sondergebietes sind insgesamt mindestens 530 mittel- bis großkrönige, hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand großkröniger Bäume untereinander darf 6 m nicht unterschreiten.

9.2 Durchgrünung: Stellplätze

Die Pkw-Stellplatzflächen sind so zu gliedern, dass spätestens nach 6 Stellplätzen in einer Stellplatzreihe 1 großkröniger, hochstämmiger, standortgerechter Laubbau gepflanzt wird. Je Baum ist eine Pflanzfläche in einer Größe von mindestens 10 m² und einer Mindestbreite von 2 m anzulegen, vollständig zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Diese Bäume werden nicht auf die gemäß § 9.1 festgesetzte Mindestanzahl von anzupflanzenden Bäumen angerechnet. Die Pflicht zu Baumpflanzungen entfällt für jene Stellplatzflächen, in denen die Stellplätze zwei- oder mehrgeschosig (Parkpavillon, Parkhaus) errichtet werden. Sie entfällt weiterhin für diejenigen Bereiche der Stellplatzanlage, über denen eine Solarenergieanlage installiert wird und für die Stellplatzreihen, an die eine straßen- oder wegbegeleitete Baumreihe unmittelbar (weniger als 3 m Abstand zwischen Baumreihe und Außenkante Stellplatzreihe) anschließt.

§ 10 Ver- und Entsorgungsleitungen, Drainagen

Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Leitungen sind in der Planzeichnung gemäß den Angaben der Ver- und Entsorgungsträger dargestellt. Die exakte Lage der Leitungen ist vor Baubeginn im erforderlichen Umfang zu überprüfen.

Kann der jeweils festgelegte Schutzabstand nicht eingehalten werden, ist eine frühzeitige und einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger durchzuführen, um die im Einzelfall erforderlichen Schutzmaßnahmen zu treffen.

4. Ver- und Entsorgungsleitungen, Drainagen

- Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Leitungen sind in der Planzeichnung gemäß den Angaben der Ver- und Entsorgungsträger dargestellt. Die exakte Lage der Leitungen ist vor Baubeginn im erforderlichen Umfang zu überprüfen.
- Kann der jeweils festgelegte Schutzabstand nicht eingehalten werden, ist eine frühzeitige und einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger durchzuführen, um die im Einzelfall erforderlichen Schutzmaßnahmen zu treffen.

5. Ver- und Entsorgungsleitungen, Drainagen

- Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Leitungen sind in der Planzeichnung gemäß den Angaben der Ver- und Entsorgungsträger dargestellt. Die exakte Lage der Leitungen ist vor Baubeginn im erforderlichen Umfang zu überprüfen.
- Kann der jeweils festgelegte Schutzabstand nicht eingehalten werden, ist eine frühzeitige und einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger durchzuführen, um die im Einzelfall erforderlichen Schutzmaßnahmen zu treffen.

5. Ver- und Entsorgungsleitungen, Drainagen

- Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Leitungen sind in der Planzeichnung gemäß den Angaben der Ver- und Entsorgungsträger dargestellt. Die exakte Lage der Leitungen ist vor Baubeginn im erforderlichen Umfang zu überprüfen.
- Kann der jeweils festgelegte Schutzabstand nicht eingehalten werden, ist eine frühzeitige und einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger durchzuführen, um die im Einzelfall erforderlichen Schutzmaßnahmen zu treffen.

5. Ver- und Entsorgungsleitungen, Drainagen

- Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Leitungen sind in der Planzeichnung gemäß den Angaben der Ver- und Entsorgungsträger dargestellt. Die exakte Lage der Leitungen ist vor Baubeginn im erforderlichen Umfang zu überprüfen.
- Kann der jeweils festgelegte Schutzabstand nicht eingehalten werden, ist eine frühzeitige und einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger durchzuführen, um die im Einzelfall erforderlichen Schutzmaßnahmen zu treffen.

5. Ver- und Entsorgungsleitungen, Drainagen

- Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Leitungen sind in der Planzeichnung gemäß den Angaben der Ver- und Entsorgungsträger dargestellt. Die exakte Lage der Leitungen ist vor Baubeginn im erforderlichen Umfang zu überprüfen.
- Kann der jeweils festgelegte Schutzabstand nicht eingehalten werden, ist eine frühzeitige und einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger durchzuführen, um die im Einzelfall erforderlichen Schutzmaßnahmen zu treffen.

Textliche Festsetzungen - Fortsetzung

Von der nutzbaren Dachfläche ausdrücklich ausgenommen sind Dachflächen, bei denen eine Dachbegrünung nachgewiesenmaßen im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. Dachflächen für Belichtungszwecke, technisch erforderliche Aufbauten für Aufzugs- und Abgasanlagen sowie sonstige technisch erforderliche Aufbauten, Hubschrauberlandeplatz).

9.5 Pflanzqualitäten, Gehölzarten

Für die Baumpflanzungen nach § 9.1 und § 9.2 sind standortgerechte, für die Eingrünung im Norden (§ 9.3) standorttaugliche (Artenliste siehe Hinweise), hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 2025 cm zu pflanzen; entlang von Straßen und Wegen und im Bereich der Stellplätze (§ 9.2) in der Pflanzqualität „Alleebäume / Hochstämmige für Verkehrsflächen“. Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind gleichartig und in der angegebenen Qualität in der nächsten Herbst-Pflanzperiode zu ersetzen.

9.6 Zeitliche Realisierung der Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die unter § 9.1 aufgeführten Anpflanzungen (Durchgrünung Sondergebiet) sind spätestens in der Herbst-Pflanzperiode im Jahr der Inbetriebnahme des Klinikums durchzuführen.

Die unter § 9.2 aufgeführten Anpflanzungen (Durchgrünung Stellplätze) sind spätestens in der ersten Herbst-Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Stellplatzanlage durchzuführen.

Die unter § 9.3 festgesetzte Baumreihe ist spätestens in der Herbst-Pflanzperiode im Jahr der Inbetriebnahme des Klinikums anzupflanzen.

Die in § 9.4 festgesetzte Dachbegrünung ist im Jahr der Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.

§ 10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

10.1 Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Das Gehölz innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche „für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (im Westen des Geltungsbereichs) ist dauerhaft zu erhalten.

10.2 Erhalt Einzelbäume

Die drei zu erhaltenden Bäume (im Westen des Geltungsbereichs südlich der K 115n) sind gegenüber Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Für den Zeitraum der Straßenbauarbeiten ist ein fester Bauzaun zu errichten, welcher mindestens die Hälfte des Kronenbereichs der Bäume umfasst. Bei Abgang von Bäumen oder Einnahme abgängiger Bäume aus Gründen der Verkehrssicherung ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 2025 cm und der Pflanzgüte „Alleebäume / Hochstämmige für Verkehrsflächen“) in der nächsten Herbst-Pflanzperiode zu pflanzen.

§ 11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

11.1 Passiver Lärmschutz

Werden Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) innerhalb des Sondergebietes errichtet, so sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumumgebung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

In der Planzeichnung ist der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 festgesetzt. Ausnahmsweise kann von dem festgesetzten Außenlärmpegelbereich bzw. dem resultierenden Luftschalldämm-Maß abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der tatsächlich zu erwartende Außenlärmpegel niedriger ist, als der festgesetzte Lärmpegel.

Gemäß DIN 4109-2:2018-01 darf für die von der maßgeblichen Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen 10 dB(A), bei offener Bebauung um 5 dB(A) ohne besondere Nachweis gemacht werden.

Für Räume mit reiner Tagesnutzung können die maßgeblichen Außenlärmpegel um 7 dB gemindert werden.

Bei zum Schlafen genutzten Räumen nachts muss die erforderliche Raumlüftung bei lärmseitig geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn der Beurteilungspegel nicht gemäß zeichnerischer Festsetzung im Bebauungsplan über 45dB(A) beträgt. Dies kann z. B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

§ 11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

11.1 Passiver Lärmschutz

Werden Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) innerhalb des Sondergebietes errichtet, so sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumumgebung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

In der Planzeichnung ist der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 festgesetzt. Ausnahmsweise kann von dem festgesetzten Außenlärmpegelbereich bzw. dem resultierenden Luftschalldämm-Maß abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der tatsächlich zu erwartende Außenlärmpegel niedriger ist, als der festgesetzte Lärmpegel.

Gemäß DIN 4109-2:2018-01 darf für die von der maßgeblichen Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen 10 dB(A), bei offener Bebauung um 5 dB(A) ohne besondere Nachweis gemacht werden.

Für Räume mit reiner Tagesnutzung können die maßgeblichen Außenlärmpegel um 7 dB gemindert werden.

Bei zum Schlafen genutzten Räumen nachts muss die erforderliche Raumlüftung bei lärmseitig geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn der Beurteilungspegel nicht gemäß zeichnerischer Festsetzung im Bebauungsplan über 45dB(A) beträgt. Dies kann z. B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Hinweise

- Planungsrechtliche Beurteilung**

Für den Bebauungsplan gelten

 - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
 - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie
 - die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Einlichnahme in Vorschriften**

Die mit den Festsetzungen in Bezug genommenen Vorschriften (DIN-Normen etc.) können während der Öffnungszeiten / Dienstzeiten dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.
- Bodenschutz**

Boden ist u. a. gemäß Bundesbodenschutzgesetz (§ 7 Vorvorschrift), Baugesetzbuch (§ 202 Bundesbodenschutz) sowie den DIN 18915 (Bodenarbeiten), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19539 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu schützen.

Für den Umgang mit Boden gilt insbesondere:

 - Oberboden muss von dauerhaft zu befestigenden Flächen, von Bodenabtragflächen und von Bodenabtragflächen abgetrennt und gesichert werden. Bei Auftragsfällen ist zu prüfen, inwieweit ein Auftragen von zusätzlichem Oberboden unschädlich möglich ist. Beim Abtrag ist das Bodengefüge zu schonen, z. B. durch den Einsatz nicht schneidender Geräte.
 - Oberboden ist getrennt von sonstigem Aushub zu transportieren, zu lagern und zu sichern. Oberbodennetzen dürfen nicht verdichtet und nicht betreten werden oder als Lagerflächen genutzt werden. Sie dürfen nicht höher als 1,8 m sein.
 - Vor dem Andecken von Oberboden ist ggf. eine Lockerung des Unterbodens vorzunehmen.

Zum Schutz und zur sinnvollen Wiederverwendung des Oberbodens ist ein Oberbodenmanagement in Verbindung mit einer bodenkundlichen Baubegleitung, mit den notwendigen Fachkenntnissen nach dem Anhang C der DIN 19839, vorzuziehen, dies dient der Einhaltung der Vorschriften, Normen und Regelwerke zum Bodenschutz einschließlich der vorhandenen Hinweise. Sie ist bereits für die Ausführungsplanung und Ausschreibung der Baumaßnahmen hinzuzuziehen.

Hinweise - Fortsetzung

- Umweltbaubegleitung**

Von der Baumaßnahme auf dem Zentralklinik-Grundstück bis zur Fertigstellung der Außenanlagen und der erforderlichen Erschließung des Zentralklinikums ist eine Umweltbaubegleitung einzusetzen. Sie dient der Umsetzung und Einhaltung der umwelt- und naturschutzrechtlichen Vorschriften, Normen und Regelwerke sowie der früh- und fachgerechten Beachtung der Anforderungen des besonderen Artenschutzes. Sie ist vorbereitend bereits für die Ausführungsplanung und Ausschreibung der Baumaßnahmen hinzuzuziehen.
- Maßnahmen zum Artenschutz / Bauzeitenregel**