Auszug aus der Vorhabenplanung Ersatzneubau Wicherhaus

A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

mit Bezeichnung hier z.B. Sondergebiet 4

GR 2.500 maximal zulässige Grundfläche (GR), hier z.B. 2.500m²

OK_{max} 388.0m max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen, hier z.B. 388,0m ü. NN.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON

und sonstigen Bepflanzungen (vgl. Textfestsetzung Nr. 7.2)

Pflanzgebot - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und

Erhaltungsgebot - Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. Textfestsetzung Nr. 7.1)

G = Gehweg B U S = Bushaltefläche

hier z.B. vier Vollgeschosse

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Hubschrauberlandeplatz

Anpflanzen von Bäumen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

<u>VERKEHRSFLÄCHEN</u>

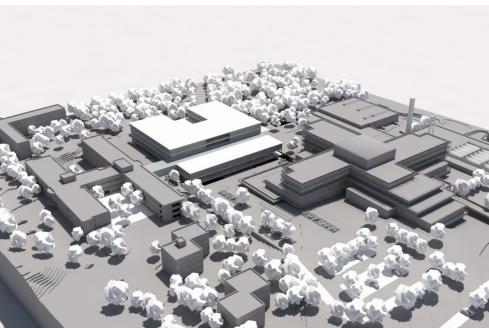
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

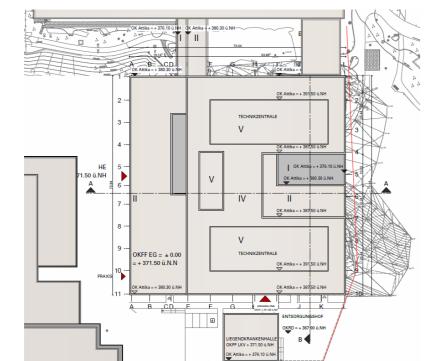
NATUR UND LANDSCHAF

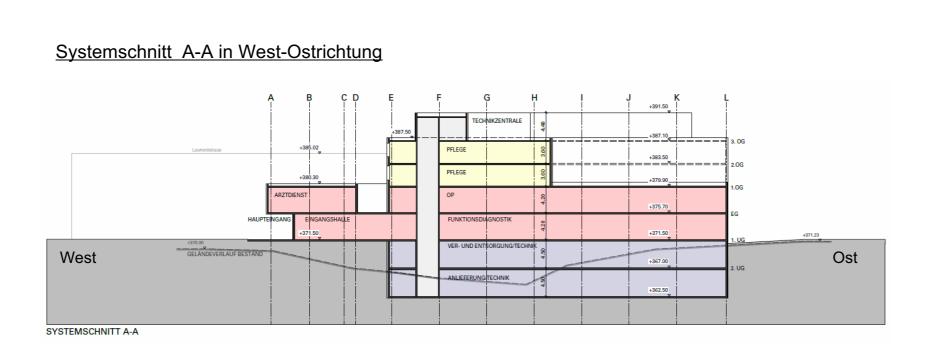
(§ 9 Abs. 1 Nr.20, 25 BauGB

Sonstiges Sondergebiet - Kinikgebiet Rummelsberg (§ 11 BauNVO)

Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß in römischer Ziffer

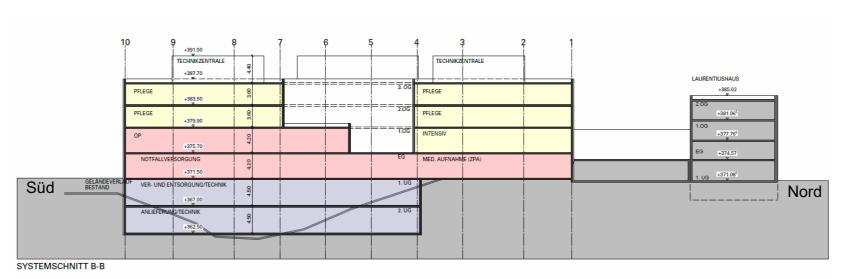


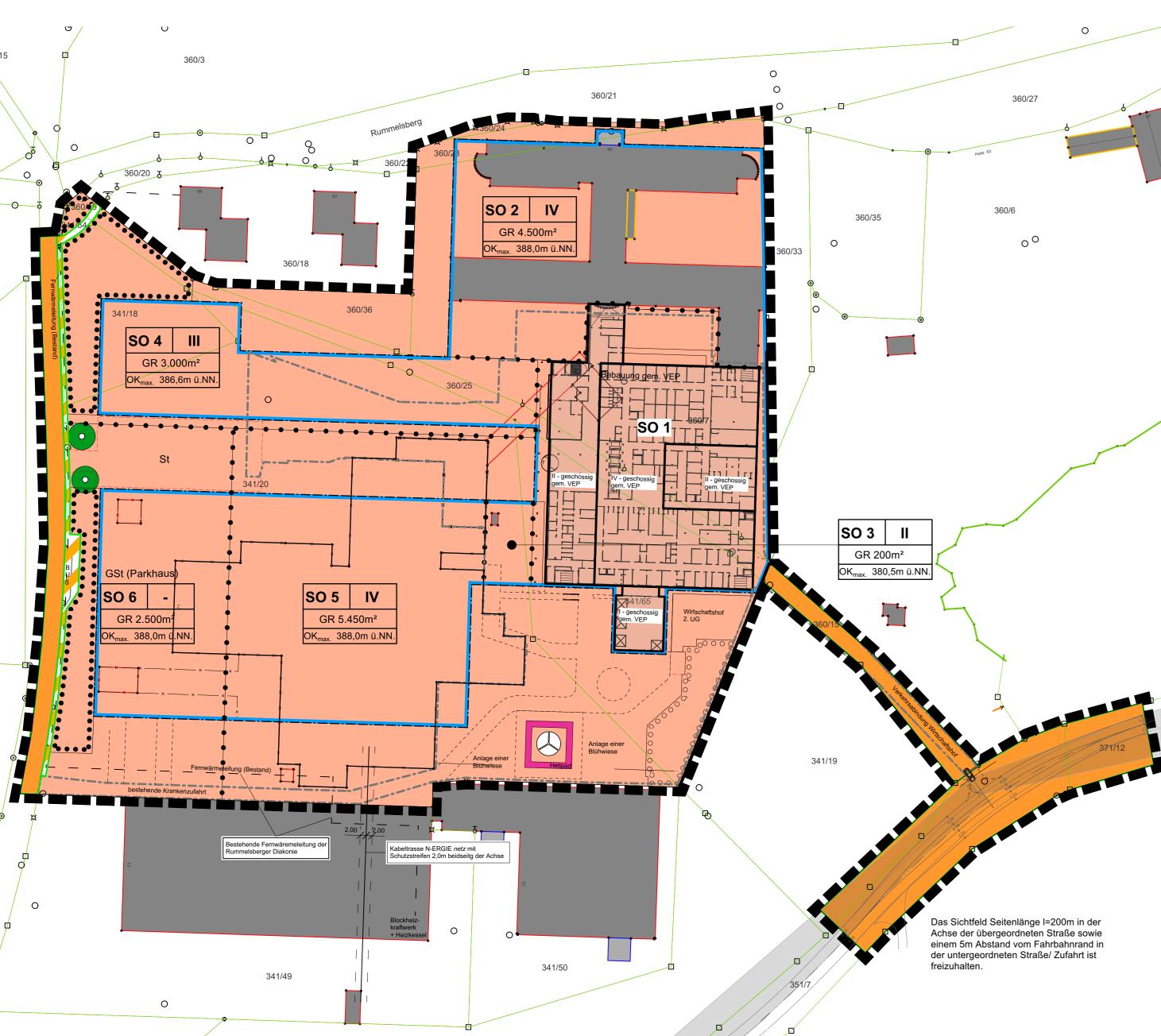




<u>PRÄAMBEL</u>

Systemschnitt B-B in Süd-Nordrichtung





SONSTIGE PLANZEICHEN

Baugestalterische Festsetzungen

HINWEISE

Füllschema der

Nutzungsschablone

Baugebietsart mit Nummer Zahl der Vollgeschosse

maximal zulässige Grundfläche

max. zulässige Höhe baulicher

Anlagen über normal Null

◆ ◆ ◆ ◆ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nur Flachdächer zulässig

zum Abbruch vorgesehenes Gebäude

Hinweis auf freizuhaltendes Sichtfeld

Kabeltrasse N-ERGIE mit Schutzstreifen (Bestand)

Leitungstrasse Fernwärme Rummelsberger Diakonie (Bestand)

Hinweis auf geplante Abbiegespur

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten

Abgrenzung des Vorhaben und Erschließungsplans für den Ersatzneubaus

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

>> Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die Gemeinde Schwarzenbruck gemäß Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan Nr. 76 mit integrierter Grünordnung "Sondergebiet Kliniken Rummelsberg" in der Fassung vom als Satzung.

Schwarzenbruck, den

Markus Holzammer (Erster Bürgermeister)

B.) WEITERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO 1 SO 6) gem. § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Klinik" festgesetzt.
- 1.2 Gem. § 12 Abs. 3 a i.V.m. § 9 Absatz 2 wird festgesetzt, dass im Sondergebiet SO 1 (Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes) nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 1.3 In den Sondergebieten SO 2 bis SO 5 sind allgemein zulässig:
- Kliniken mit Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen zur stationären und ambulanten Versorgung sowie Rehabilitation, Pflege und Nachsorge,
- Anlagen und Einrichtungen die der Aus- und Weiterbildung von medzinischem Personal dienen, Gebäude oder Räume für Verwaltung und Büronutzung, sofern die den allgemein zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen dienen,
- Einzelhandel der in unmittelbar räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Kliniknutzung steht (z.B. Kiosk, Blumenladen, Apotheke, Orthopädietechnik) mit einer Verkausfläche von zusammengerechnet insgesamt maximal 300m². - der Gebietsversorgung dienende Caféterien und Dienstleistungsleistungseinrichtungen, die in unmittelbar räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Kliniknutzung stehen (z.B. Friseur),
- gebietsbezogene Anlagen und Einrichtungen der Kinderbetreuung (z.B. Kindertagesstätte), die der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Nebenanlagen und Einrichtungen (z.B. Landeplatz für Rettungshubschrauber).
- 1.4 Im Sondergebiet SO 4 sind zusätzlich Wohnungen für Mitarbeiter (Mitarbeiterwohnheim oder Mitarbeiterappartements) zulässig.
- 1.5 Im Sondergebiet SO 6 sind Parkhäuser zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß baulicher Nutzung ist für den Bereich SO 1 durch die Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie für die Sondergebiete SO 2 - 6 durch Planeintrag mittels Grundfläche (GR), der der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (durch römische Ziffer) und / oder der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (OK_{max}) in Meter (m) über Bezugspunkt über NN bestimmt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- 1.1 In den Sondergebieten SO 1 bis SO 6 gilt die abweichende Bauweise, es gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude auch mit einer Länge von mehr als 50m zulässig sind. Die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 3.2 Zwischen Gebäuden in SO 5 und SO 6 (Parkhaus) wird zur Gliederung des Plangebietes ein Mindestabstand von 20m festgesetzt. Ein aufgeständerter Übergang zwischen den Gebäuden, als barrierefreie Verbindung ist allgemein zulässig. 4. Nebenanlagen, Stellplätze
- 1 Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätzen ist innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und den für sie vorgesehenen Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen in den Sondergebieten SO 2 bis SO 6 nur bis zu einer maximalen Einzelgrundfläche von 20m² und einer addierten Gesamtgrundfläche von 100m² bezogen auf die Sondergebiete SO 2 bis SO 6 zulässig. Die Oberflächen der Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Pflaster mit breiter

Für den Bereich SO 1 werden die Nebenanlagen im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.

5. <u>Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien</u>

- 5.1 In den Sondergebieten SO 2 und SO 4 SO 6, dürfen notwendige technische Dachaufbauten eine Höhe von 4,5m über der realisierten Gebäudehöhe sowie und eine Grundfläche von max. 50 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Falls betriebsbedingt technisch erforderlich (z.B. für mechanische Be- und Entlüftung) sind ausnahmsweise Überschreitungen zulässig.
- Für den Bereich SO 1 durch ist die Höhe und Größe der Dachaufbauten im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.
- 5.2 In den Sondergebieten SO 2 bis SO 6 sind Dachaufbauten und Anlagen auf den Dächern mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.
- 5.3 In den Sondergebieten SO 2 bis SO 6 sind an Fassaden technische Anlagen für eine aktive Sonnenenergienutzung (z.B. Solarzellen) ohne Flächenbegrenzung zulässig.
- 5.4 In den Sondergebieten SO 2 bis SO 6 sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden bauliche und sonstige Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien zu treffen. Unbeschadet weiterer gesetzlicher Vorgaben sind auf mindestens 50 % der geeigneten, nutzbaren Dachfläche der Hauptgebäude Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu installieren (Solarpflicht). Vorrangig sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise sind auch Solarwärmekollektoren zulässig. Dies gilt nicht für Vordächer oder Nebengebäude.

Die vorgenannten Anlagen dürfen in aufgeständerter Form errichtet werden. Die Anlagen sind um das die Gebäudehöhe überschreitende Maß von der Außenkante des Gebäudes zurückzuversetzen.

Für den Bereich SO 1 werden Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere zu Photovoltaikanlagen im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.

6. Immissionsschutz

- Ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau- ist erforderlich, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel auch nach den vorgesehenen Maßnahmen zur Lärmminderung gleich oder höher ist als 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen. Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien oder 66 dB(A) bei Büroräumen.
- Neue oder wesentlich zu ändernde Gebäude innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 6 sind so zu planen und zu betreiben, dass der davon ausgehende Lärm die Anforderungen der TA-Lärm (technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) i.d.F. von 1998 in der Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes einhält. Dabei ist die Summenwirkung mit anderen Anlagen zu beachten. Im Rahmen eines bauordentlichen Baugenehmigungs-, Änderungs-, oder Freistellungsverfahren ist jeweils der gutachterliche Nachweis einer anerkannten Fachstelle nach § 29 b BlmSchG gemäß TÄ Lärm unter Beachtung der Vor- und Zusatzbelastung zu erbringen. Im Freistellungsverfahren muss der Nachweis auf der Baustelle oder beim Bauherrn vorliegen und dem Landratsamt auf Verlangen unverzüglich ausgehändigt werden. Auf den gutachterlichen Nachweis kann nur im Einzelfall (z.B. bei kleineren baulichen oder nutzungsspezifischen Änderungen) und nur bei vorheriger gleichzeitiger Zustimmung durch die Gemeinde Schwarzenbruck und dem Sachgebiet Immissionsschutz des zuständigen Landratsamts verzichtet
- 6.3 Zum Schutz der bestehenden Wohngebäude auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 360/18 sind erforderliche, oberirdische Stellplatzanlagen innerhalb des SO 4 ausschließlich dem Besucherverkehr vorzuhalten. Der Nutzungszeitraum wird auf den Tagzeitraum zwischen 06.00 und 22.00 Uhr begrenzt. Innerhalb des Nachtzeitraums von 22.00 bis 06.00 Uhr ist eine Nutzung der Stellplätze unzulässig.
- Betriebe des Wirtschaftshofes im Sondergebiet SO 1 ist mit wenigen, aus betrieblichen Gründen unvermeidbaren Ausnahmen auf Wochentage tagsüber außerhalb der Ruhezeiten (d.h. Betrieb maximal 07:00 bis 20.00 Uhr) zu beschränken.
- 6.5 Der Probebetrieb der im Sondergebiet SO 1 geplanten Notstromanlage darf bis zu einmal im Monat, tagsüber außerhalb der Ruhezeiten stattfinden.

Festsetzungen zur Grünordnung

- Pflanzenauswahl: Für die Pflanzenauswahl wird auf die Pflanzen-Artenliste Punkt 6 der Begründung verwiesen.
- In der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzen Fläche ist zur ökologischen und artenschutzbezogenen Aufwertung vollflächig eine Gehölzpflanzung (Bäume, Sträucher) mit gebietsheimischen Arten vorzunehmen. Die Pflanzung kann mit den weiteren Ausgleichmaßnahmen gem. Nr. 7.1 (V4) kombiniert werden. Die Gehölzpflanzung ist artentsprechend zu pflegen und zu erhalten.
- Die im Plan zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind bestehende Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Exemplare sind durch Neupflanzungen, vorrangig mit der gleichen Baumart, ansonsten gemäß Pflanzenartenliste zu ersetzen.
- Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Bäume einschließlich deren Wurzelbereiche gem. DIN 18920 (jeweils geltende Fassung) vor Schäden, z.B. durch Befahren zu schützen.
- Für die im Plan festgesetzten zu pflanzenden Einzelbäume und Gehölze sind standortangepasste, heimische Arten zu verwenden.
- Geringfügige Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgeboten für Bäume sind unter Beibehaltung der Anzahl möglich.
- Im Sondergebiet sind pro 500 m² unbebauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum und pro 1.000 m² eine mindestens zweireihige Gehölzgruppe bestehend aus mindestens 10 Sträuchern zu pflanzen und zu erhalten. Die Sträucher der Gehölzgruppen sind in einem mittleren Abstand von 1,0 m zu pflanzen,

Laubbäume in einem mittleren Abstand von 10,0 m.

- Parkhausfassaden mit einer Breite ab 3,50 m sind mit Kletterpflanzen zu begrünen, soweit durch eine Bepflanzung der brandschutzrechtlich erforderliche Luftaustausch nicht unter die zulässige Menge reduziert wird. Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro 3,50 m Wandabwicklung zu pflanzen und ausreichend unversiegelter Pflanzraum (pro Pflanze min. 1 m x 1 m) vorzusehen. Dies gilt nicht im Bereich der Ein- und Ausfahrten und Gehwegen, die in oder aus dem Parkhaus führen.
- Unbebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Verwendung von anorganischen Materialien z.B. Marmorkies, Granitsplitt, gebrochenes Glas etc. zur Flächengestaltung ist mit Ausnahme als Deckschicht für Wege und für Traufstreifen aus gestalterischen und ökologischen Gründen unzulässig.
- Dachflächen, ausgenommen Dachflächen auf den technische Anlagen. Dachaufbauten oder Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichts angeordnet sind, sind dauerhaft extensiv mit heimischen Arten (z.B. gebietseigene Wildpflanzen) zu begrünen. Hierfür ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdecke von 10cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Die gilt nicht für Gebäude mit einer Grundfläche von

8. Festsetzungen zum Artenschutz

- 3.1 Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden zur Durchführung festgesetzt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu
- V1- Zeitliche Optimierung der Baufeldfreimachung/ Baumaßnahmen: Die Maßnahmen sind außerhalb der Hauptbrutzeiten von Vögeln durchzuführen, um Störungen von potentiellen Brutquartieren zu vermeiden. Unter Berücksichtigung der Brutzeiten der potenziell betroffenen Arten, dürfen die Arbeiten somit nur im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende März (01.10. bis 28.02.) durchgeführt werden. Für Abweichungen von diesem Zeitraum ist eine Außnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde nötig. Nach erfolgter Kontrolle durch einen Sachverständigen auf aktuelles Brutgeschehen ist ggf. ein früherer Baubeginn möglich.
- V2 Umzäunen von Baugrube und zwischengelagerten Baumaterialien mit einem Amphibienschutzzaun (Holz, Steinhaufen etc.) während der Bautätigkeiten verhindert das Einwandern von Amphibien und Reptilien, so dass eine Überwinterung einzelner Individuen mit Sicherheit ausgeschlossen werden
- V3 Eine ökologischen Baubegleitung muss durch einen Sachverständigen erfolgen. Die Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist es, sicherzustellen, dass keine auf der Fläche vorhandenen Individuen geschädigt werden. Insbesondere gilt dies auch für den notwendigen Abriss von Bestandsgebäuden und die Baumfällung. Hier ist unmittelbar vor geplantem Abriss/ Fällung (max. 3 Tage vorher) das aktuelle Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen durch eine sachverständige Fachkraft zu untersuchen und ggf. notwendige, zusätzliche Ersatzmaßnahmen zu konzipieren bzw. die Anzahl benötigter Ersatzkästen zu erhöhen.
- V4 Anlage von Gehölzstrukturen zur Schaffung von Lebensräumen für Frei- und Heckenbrüter in den Randbereichen der Vorhabensfläche. Die Anpflanzung von Kleingehölzen ist mit gebietsheimischen Arten durchzuführen. Empfehlenswert sind beispielsweise Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus sp.) und Hundsrose (Rosa canina). Der Umfang und die Größe der Gehölze ist mit der Freianlagenplanung und den zuständigen Behörden abzustimmen.
- 8.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG).
- Aus naturschutzfachlicher Sicht werden im Sinne des Verbesserungsgebots und als Ausgleich für potenzielle Beeinträchtigungen der Lebensräume von Brutvögeln und Fledermäusen folgende Maßnahmen festgesetzt:
- CEF1 Aufhängen von 10 Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten mit ovalem Einflug im verbleibenden Wald- und Gehölzbestand südlich und östlich der Vorhabensfläche.
- CEF2 Aufhängen von 4 großen Fledermauskästen für Abendseglerarten im verbleiben- den Waldund Gehölzbestand südlich und östlich der Baumaßnahme. - CEF3 Aufhängen von 4 kleinen Fledermauskästen (2 Spalten- und 2 Höhlenkästen) für Arten der Gattung Pipistrellus im verbleibenden Wald- und Gehölzbestand südlich und östlich der
- Die Anbringung der künstlichen Quartiere hat frühestmöglich vor Beginn der Baumaßnahme zu erfolgen. Ggf. sind weitere Details mit der unteren Naturschutzbehörde und einer ökologischen Baubegleitung abzustimmen. Die Anzahl und Positionierung der Ersatzquartiere stützt sich nicht auf die Anzahl von durch das Vorhaben beeinträchtigten Lebensstätten, sondern soll ein zusätzliches Quartierangebot
- 8.3 Zusätzliche Maßnahmen im Sinne des Verbesserungsgebots
- Nach Errichtung des Neubaus folgende zusätzlichen Maßnahmen festgesetzt, um die allgemeine Biodiversität und Strukturvielfalt zu fördern:
- Z1 Anbringung von 10 Spaltenquartieren in Form von Kombi-Nistkästen am Neubau zur Schaffung eines zusätzlichen Angebots an Lebensstätten für Gebäudebrüter und Fledermäuse. Die Positionierung ist mit einer ökologischen Baubegleitung abzustimmen.
- Z2 Anlage eines extensiv gepflegten Grünstreifens auf dem Grundstück mit gebietsheimischen Blühpflanzen zur Förderung der Insektenvielfalt. Die genaue Ausgestaltung kann mit einer ökologischen Baubegleitung abgestimmt werden. Der Umfang und die Größe ist mit der Freianlagenplanung und den zuständigen Behörden abzustimmen.

3.4 Hinweis zu Vogelanprall an Glas:

Baumaßnahme.

schaffen und die Artenvielfalt fördern.

- Bei Fassadengestaltung des Neubaus mit Glas ist auf geeignete Schutzvorkehrungen zur Vermeidung von Vogelanprall zu achten. Stark reflektierende Flächen und durchsichtige Ecklagen führen zu einem erhöhten Tötungsrisiko von Vögeln. Dies kann einen Verbotstatbestand nach §44 BNatSchG auslösen. Geeignete Maßnahmen, wie das Anbringen von Folierungen, sind ggf. mit sachkundigen Fachkräften zu
- 8.5 Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Tierwelt sind bei einer Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden. Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichtete Leuchten (z.B. Lichtstelen, Up-Lights) sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Bereiche in denen aufgrund anderer Vorschriften oder Anforderungen andere Beleuchtungsqualitäten erforderlich sind (z.B. Helikopterlandeplatz, Rettungswagenvorfahrt).
- 8.6 Grundstückseinfriedungen sind sockellos zu errichten.

<u>Baumfallzone</u>

9.1 Der Bauherr des Krankenhaus-Ersatzneubaus verpflichtet sich zur Sicherung der in der Baumfallzone befindlichen Bäume durch entsprechende Kontrollen und Pflegemaßnahmen. Entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag aufgenommen.

10. Naturschutzrechtlicher und waldrechtlicher Ausgleich.

10.1 Als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Natur- und Landschaft und Wald durch die Rodung von Waldflächen, wird eine Aufforstung einer Fläche von 8.800m² auf Flur-Nrn. 170/315 und 170/316 Gemarkung Schwarzenbruck mit Entwicklungsziel Eichenwald, trockener Standorte, alte Ausprägung



D.) HINWEISE

Hinweise zu Abstand von Baumpflanzungen bestehenden Versorgungsleitungen: In den Ausgleichsflächen befinden sich zwei 20kV-erdverlegte Kabel und eine Gasmitteldruckleitung der Gemeindewerke Schwarzenbruck GmbH. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50m einzuhalten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art in Teilflächen des Bebauungsplanes ist eine denkmalpflegerische Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Soweit bei Arbeiten frühgeschichtliche oder mittelalterliche Funde oder Bodenverfärbungen auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde, die im Zuge von Erd- oder Bauarbeiten gemacht werden, sind gemäß Art. 8

Denkmalschutzgesetz (DSchG) anzuzeigen. Hinweise zu Altlasten/ Bodeneingriffen: Es liegen keine Informationen oder Hinweise auf Geogefahren oder Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG vor. Sollten bei Bodeneingriffen organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist das Landratsamt, Sachbereich Bei Bodeneingriffen sind abfallrechtliche Belange zu berücksichtigen. Anfallender Aushub ist fachgerecht zu

Hinweise zu Kampfmitteln, Bombenfunden: Für das Plangebiet konnte nach Auswertung der vorliegenden Luftbildserien und Unterlagen eine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden.

Im gesamten Projektgebiet besteht das Risiko auf Bombenblindgänger zu stoßen (Verursachungsszenario Gemäß Baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung besteht weiterer Erkundungsbedarf (KATEGORIE 2). Die Konsultation eines Fachplaners für Kampfmittelräumung oder einer Fachfirma für die Kampfmittelbeseitigung wird empfohlen. Letztere muss über die Zulassung nach § 7 SprengG und entsprechendes Personal mit Befähigungsschein nach § 20 SprengG verfügen.

Hinweise zum Bodenschutz: Zum Schutz des Oberbodens ist nach der VOB, DIN 18300 Punkt 3.4 <u>Oberbodenarbeiten</u> zu verfahren. Besonders zu beachten ist der Punkt 3.4.4.3:

beproben und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Wird Oberboden nicht sofort weiterverwendet, ist er getrennt von anderen Bodenarten und abseits und möglichst zusammenhängend zu lagern. Dabei darf er nicht durch Befahren oder auf andere Weise verdichtet werden. Es wird auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken Normen. Versickerung von Oberflächenwasser

versickerungsfähig ist und der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab UK Versickerungs- anlage) mindestens einen Meter beträgt. Es dürfen keine Verunreinigungen im Boden vorhanden sein. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der

Versickerungsart betrachtet werden. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstossen werden. Bei schwierigen hydrogeologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalls (z. B. durch Gründächer) genutzt werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig über eine 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigen nicht zulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf dem Grundstück vorzuhalten. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung sind die einschlägigen Merk- und

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers muss grundsätzlich sichergestellt werden, dass der Untergrund

Arbeitsblätter zu beachten. In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind, sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen, nur Kupfer-, Blei-, Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig. Bei einer Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück ist zu prüfen, ob die zu entwässernden Flächen (wenig belastetes Niederschlagswasser von gering und mittel belasteten Siedlungs- und Dachflächen) die

Kriterien der NWFreiV mit den zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) erfüllen, und keiner wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen Zwischenspeicherung und Nutzung von Niederschlagswasser: Zur Schonung von Trinkwasser und dem nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Wasser wird empfohlen das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zwischenzuspeichern und zu sammeln und

z.B. für die Grundstücksbewässerung zu nutzen. Bezüglich der Dimensionierung der Zisternen wird empfohlen pro 100 m² Dachfläche mindestens 2 m³ Zisternenvolumen zu errichten. Hinweise des Wasserrechts: Die geothermische Nutzung von Erdwärme ist mit dem Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Wasserrecht

lund Bodenschutz abzusprechen. Erforderliche Genehmigungen sind vor Baubeginn zu beantragen. Sollte während der Bauzeit eine Grundwasserabsenkung notwendig werden, ist hierzu vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Grundstücksentwässerungsanlagen haben den a. a. R. d. T. zu entsprechen.

Die im Planbereich noch zu erstellenden Gebäude sind ordnungsgemäß an die kommunalen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde anzuschließen. Die kommunale Entwässerungssatzung ist hierbei zu Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu ergangenen Regeln der Technik (TRENGW bzw. TRENOG) sind zu beachten. Sollte die NWFreiV keine Anwendung finden, ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich

Hinweise zum Natur- und Artenschutz: In Bezug auf den Artenschutz sind bei der Baufeldfreimachung die gesetzlich vorgegebenen Zeiten nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten und demnach anfallende Rodungsarbeiten im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar auszuführen. Bei der Erschließung der Bebauung soll darauf geachtet werden, dass keine Bodenöffnungen mit Fallenwirkung

für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse, Igel) entstehen, z.B. in Form von offenen Fallrohren oder Lichtschächten, Gullys unmittelbar an Bordsteinen, tiefer Abflussrinnen, bodengleiche Kellereingänge o.ä. Hohe Bordsteine sollten abschnittsweise abgeschrägt werden, so dass sie für Kleintiere keine Barrieren bilden. Für die Gullys sollten kleintiersichere Varianten gewählt werden. Pflanzempfehlungen für Gartenflächen:

Wird empfohlen auf Freibereichsflächen - oder auch auf Teilen davon - Blühflächen, Staudenbeete, Vildblumenbeete mit heimischen Pflanzen oder freiwachsenden Gehölzen zur Förderung von Lebensräumen für Bienen, Schmetterlinge und Vögel anzulegen. Für die Artenauswahl der Bäume und Sträucher wird auf die Pflanzenartenlist in der Begründung hingewiesen. Fertige Saatenmischungen für die Anlage von Blühflächen können über den Handel oder bei Naturschutzverbänden (z.B. BUND oder NABU) bezogen werden. Staatliches Bauamt Hinweise zu einzuhaltenden Sichtfeldern zur St 2401:

Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Erschließungsstraße in die St 2404 ist gemäß RAL mit der Seitenlänge I=200m in der Achse der übergeordneten Straße sowie einem 5m Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/ Zufahrt freizuhalten. Hinweise zu bestehenden Kabeltrassen der N-ERGIE:

Zur bestehenden und in der Planzeichung eingetragenen Kabeltrasse der N-ERGIE ist ein Schutzstreifen von 2,00m beidseits der Leitungsachse eingetragen. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen und Büschen o.ä. freizuhalten. Erdarbeiten über eine Tiefe von 0,30m bzw. Geländeveränderungen dürfen ohne die Zustimmung der N-ERGIE nichtausgeführt werden.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen sind:

das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI, I S.3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBI. 2023 I Nr.6)

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in

- der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, (GVBI. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBI. S. 250)

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.06.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 26.06.2018.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2022 in der Zeit vom 22.12.2022 bis 31.01.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2022 hat in der Zeit vom 22.12.2022 bis 31.01.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2023 bis 19.06.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2023 bis 19.06.2023 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Schwarzenbruck hat mit Beschluss des Gemeinderats vom Bebauungsplan gem.§ 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..

Schwarzenbruck, den

Markus Holzammer (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt Schwarzenbruck, den

Markus Holzammer

(Erster Bürgermeister) 10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf

die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215

BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Schwarzenbruck, den

Markus Holzammer

(Erster Bürgermeister)

Gemeinde Schwarzenbruck

Bebauungsplan Nr. 76 mit integrierter Grünordnung "Sondergebiet Kliniken Rummelsberg"

mit vorhabenbezogenem Teilbereich

Vorhaben- und Erschließungsplan VEP Ersatzneubau Wichernhaus

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurnummern 341/18, 341/20, 341/64, 341/65, 360/7, 360/15, 360/19, 360/23, 360/24, 360/25, 360/36, sowie Teilflächen der Flur.Nr. 341/19, 341/22 (Straße "Rummelsberg") 351/7 (St 2401), 371/12 (St 2401) 360/33, Gemarkung Schwarzenbruck.



BESTANDTEILE DES

ENTWORFEN: PROJEKT 4 /wi GEZEICHNET: PROJEKT 4 /wi

BEBAUUNGSPLANES Planblatt und Begründung mit Umweltbericht

Änderungsvermerke: Ausfertigung:

MASSSTAB 1:1.000 FASSUNG 17.07.2023

BEARBEITER ■ PROJEKT-Nr. 22776

Projekt 4 | Allersberger Str. 185/ L1a 90461 Nürnberg Tel. (0911) 47440-81 Fax (0911) 47440-82