



Balingen

AMT FÜR BAU- UND PLANUNGSRECHT

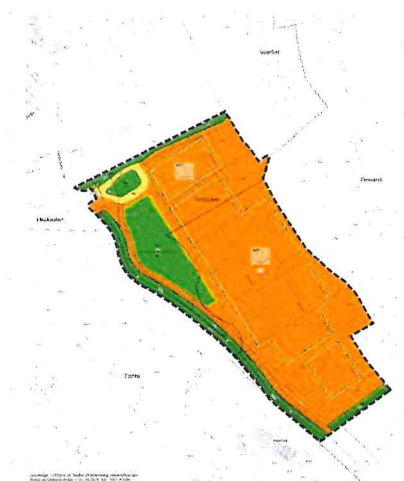
Balingen, 22.04.2026 / 28.07.2026

Textteil

Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften

in Balingen-Dürrwangen

„Zentralklinikum Zollernalb/ Firstäcker“



- A - Planungsrechtliche Festsetzungen
- B - Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise
- C - Örtliche Bauvorschriften

INHALTSVERZEICHNIS

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB	3
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO	3
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	4
4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.1, 2, 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO, § 23 Abs.5 BauNVO.....	4
5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtliche Übernahme	4
6. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB	5
7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nr.12, 13 BauGB.....	5
8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB	5
9. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	6
10. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswassern und Grundwassern § 9 Abs.1 Nr.14 und 20 BauGB	6
11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	6
12. Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr.25a i.V.m. Nr.14 und 20 BauGB.....	8
13. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB	9
B. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise.....	11
C. Örtliche Bauvorschriften	18
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO	18
2. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 LBO	18
3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO.....	18
5. Rückhaltung/ Ableitung von Niederschlagswasser § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO.....	19

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet Klinikgebiet „Zentralklinikum“ SO1

§ 11 Abs. 2 BauNVO

Das Sondergebiet dient vorwiegend den Einrichtungen des Zentralklinikums und der Unterbringung medizinischer Dienstleistung und Versorgung, der klinikbezogenen Beherbergung und Unterkunft sowie der Unterbringung medizinischer Dienstleistung und Versorgung.

Zulässig sind:

- Krankenhaus- und Fachklinikbetriebe, Ambulanzen, Ärztehäuser, Rettungswache und sonstige medizinische Einrichtungen,
- Gebäude und Einrichtungen für die stationäre Unterbringung und Nachsorge von Patienten ("Bettenhaus"),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Versorgungs- und Bereitschaftseinrichtungen, die ausschließlich der Gesundheitsversorgung des Klinikums dienen,
- Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, die den vorgenannten Einrichtungen dienen,
- medizinischer Facheinzelhandel sowie Einzelhandel, der in unmittelbarem räumlich-funktionalem Zusammenhang mit der Nutzung der Klinik steht und ausschließlich deren Versorgung dient (z. B. Apotheke, Kiosk, Blumenladen),
- der Gebiets- und Klinikversorgung dienende Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Frisör etc.), Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die in unmittelbar räumlich-funktionalem Zusammenhang mit der Nutzung stehen und ausschließlich der Versorgung der Patienten, Besucher und Mitarbeiter dienen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche und wissenschaftliche Zwecke sowie Ausbildungseinrichtungen, die dem Betrieb des Klinikums unmittelbar dienen,
- Beherbergungsbetriebe, die in direktem räumlich-funktionalem Zusammenhang mit der Klinik stehen und ausschließlich der Beherbergung von Patienten, Angehörigen oder Klinikgästen dienen,
- Wohnungen für Bedienstete des Krankenhauses sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,
- Gebäude, Einrichtungen und Räume für freie Berufe, deren Tätigkeiten im medizinischen, medizinisch-technischen, sportlich-medizinischen oder gesundheitlichen Bereich sowie in Bildung, Forschung und Wissenschaft liegen und die dem Klinikbetrieb funktional zu dienen bestimmt sind,
- Anlagen eines Landeplatzes für Rettungshubschrauber auf dem Dach des Klinikgebäudes, soweit sie dem Klinikbetrieb dienen,
- Infrastruktureinrichtungen und technische Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Sondergebietes dienen (wie z. B. Heizzentralen, Energieerzeugungs- und -speicheranlagen sowie E-Lademöglichkeiten für den Klinikbetrieb, für Bedienstete, Patienten und Besucher),
- dem Sondergebiet dienende Stellplätze,
- der Erholung und dem Aufenthalt dienende Freianlagen und Freiflächen.

1.2 Sonstiges Sondergebiet Klinikgebiet „Parkhaus“ SO2

§ 11 Abs. 2 BauNVO

Im Sondergebiet SO2 ist ein den Nutzungen nach 1.1 dienendes Parkhaus mit PKW-Stellplätzen, Motorradstellplätzen, Fahrradabstellplätzen sowie der dafür notwendigen technischen und infrastrukturellen Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Zulässig sind hierbei auch technische Anlagen und Infrastruktureinrichtungen (wie z. B. Heizzentralen, Energieerzeugungs-, Versorgungs- und Speicheranlagen), die der Ver- und Entsorgung des benachbarten Sondergebietes SO1 unter Ziff. 1.1 dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 19 BauNVO

Die GRZ ist entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung mit 0,45 festgesetzt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Plangebiet ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 16, § 18, § 20 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen (HbA) gibt die maximale Höhe der baulichen Anlagen an und wird in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

In dem Sondergebiet SO1 ist in dem Bereich, in dem die HbA mit 620,0 m ü. NHN festgesetzt ist, eine Überschreitung der festgesetzten HbA durch technische Anlagen und Einrichtungen, Treppenhäusern sowie einem Hubschrauberlandeplatz auf maximal 30 % der unmittelbar darunterliegenden Geschossfläche bis zu einer maximalen Höhe von 627,0 m ü. NHN zulässig. Zu berücksichtigen ist die Fläche, welche durch diese baulichen Anlagen (technische Anlagen und Einrichtungen, Treppenhäuser sowie ein Hubschrauberlandeplatz) überdeckt wird.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**3.1 Bauweise** § 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

- a1 Im SO1 ist eine abweichende Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Es sind bauliche Anlagen mit einer Gesamtlänge von bis zu 150 m zulässig.
- a2 Im SO2 ist eine abweichende Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Es sind bauliche Anlagen mit einer Gesamtlänge von bis zu 75 m zulässig.

3.2 Baugrenzen § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs.1 Nr.1, 2, 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO, § 23 Abs.5 BauNVO

4.1 Nebenanlagen

Im SO1 und SO2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Nr. 1 BauNVO, sofern Gebäude, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind überdachte Mülltonnen- und Fahrradabstellanlagen sowie Überdachungen/ Pergolen für Freisitze. Diese sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (wie z.B. Stützmauern, Stufenanlagen, Hofflächen, Zaunanlagen, Trafostationen, Retentionsflächen etc.), sind im gesamten Plangebiet allgemein zulässig. Es sind die entsprechenden Pflanzgebote zu beachten.

4.2 Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze nach § 12 BauNVO sind außerhalb der privaten Grünflächen und Maßnahmenflächen zulässig.

Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig. Es sind die entsprechenden Pflanzgebote zu beachten.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtliche Übernahme

5.1 Anbauverbotsstreifen

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen und mit Anbauverbot (1) versehenen Fläche entlang der Bundes- und Landesstraße sind gemäß § 9 des Fernstraßengesetzes Stellplätze und Garagen nach

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Werbeanlagen in einer Tiefe von 20,0 m ab Fahrbahnrand der B 463 nicht zulässig. Zulässig ist die Errichtung eines Lärmschutzes (Wall-Wand-Kombination) nach Ziff. 13.1.

6. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB**6.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung PStr**

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „PStr“ - Privatstraße - Klinikzufahrt - dient der Erschließung des Klinikums einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs sowie des landwirtschaftlichen Verkehrs. Innerhalb der Verkehrsfläche sind Bushaltestellen sowie die hierfür erforderlichen Nebenanlagen zulässig.

6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung F+R

Es sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „F+R“ - Fuß- und Radweg - entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

6.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtliche Übernahme

Entsprechend der Planzeichnung dürfen in diesen Bereichen der Grundstücke entlang der Bundes- und Landesstraße keine Grundstücksein- und -ausfahrten angeordnet werden.

7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13 BauGB**7.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen**

Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs.1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungs- masten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

GrFr1 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten:

- der Stadt Balingen,
- der Allgemeinheit,
- der Träger des öffentlichen Personennahverkehrs,

GrFr2 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten:

- der Stadt Balingen,
- der Grundstücke 3807, 3812, 3813, 3815/2 und 3816
- der Erschließungsträger,

Das Geh- und Fahrrecht ist innerhalb der festgesetzten Fläche mit mind. 4,0 m Breite sicherzustellen.

GrFr3 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten:

- der Stadt Balingen
- der der Grundstücke Flst.-Nrn. 3766, 3775, 3776, 3778, 3779, 3780, 3784, 3785/1, 3785/2, 3786, 3787, 3788, 3791, 3792/2, 3793, 3794, 3795, 3796, 3797, 3798 und 3799.

Das Geh- und Fahrrecht ist innerhalb der festgesetzten Fläche mit mind. 4,0 m Breite sicherzustellen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Lr /** Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Balingen sowie den Versorgungsträgern bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern für eine unterirdisch Versorgungsleitung - 110-kv-Stromleitung mit Schutzstreifen.
GrFr2 Lr
- Innerhalb der Fläche „Lr“ sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen unter Vorbehalt der Zustimmung des Versorgungsträgers zulässig. Die Fläche „GrFr2 Lr“ ist von Bebauungen und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die jederzeitige Zugänglichkeit (Überfahrten, Unterhaltungsmaßnahmen) muss gewährleistet werden.

9. Private Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

9.1 Private Grünfläche PG1 - Parkanlage mit naturnahen Retentionsflächen -

Die ausgewiesene private Grünfläche ist in ihrer Funktion als Retentionsfläche naturnah zu gestalten und zu einem zentralen Erholungsraum des Klinikareals zu entwickeln.

9.2 Private Grünfläche PG2 - Randeingrünung

Es werden private Grünflächen mit Zweckbestimmung PG2 - Randeingrünung entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt. Die Flächen dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich und sind entsprechend der jeweiligen Pflanzgebote zu bepflanzen.

9.3 Private Grünfläche PG3 - Eingrünung Lärmschutz

Es werden private Grünflächen mit Zweckbestimmung PG3 - Eingrünung Lärmschutz entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt. Innerhalb der Flächen ist die Anlage von Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Wall-Wand-Ausführung zulässig. Die Flächen dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich und sind entsprechend der jeweiligen Pflanzgebote zu bepflanzen.

10. Flächen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswassern und Grundwassern § 9 Abs.1 Nr.14 und 20 BauGB

Die festgesetzten Flächen dienen der Vorreinigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zutage geleitetem Grundwasser.

Innerhalb dieser Flächen sind neben den erforderlichen technischen Anlagen (z. B. Rückhaltebecken, Rigolen, Filtersubstrate, Entwässerungsgräben) auch Wege, Aufenthaltsflächen sowie landschaftsgestaltende und begrünende Elemente (z. B. Pflanzungen, Sitzbereiche, Spiel- und Erholungsflächen) zulässig, soweit sie die Funktion der Flächen für die Niederschlagswasser- und Grundwasserbewirtschaftung nicht beeinträchtigen.

Versiegelungen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für die Wegeführung, Aufenthaltsbereiche und technische Anlagen erforderlich sind.

Die technischen Anlagen sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen ist nicht zulässig. Die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren der Flächen während der Bauzeit ist nicht zulässig.

Die Ausführung der technischen Anlagen hat unter Berücksichtigung der jeweils geltenden wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben zu erfolgen.

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

11.1 Dachbegrünung

Extensive Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Dabei ist auf mindestens 22 % der gesamten überbaubaren Sondergebietsfläche eine dauerhafte extensive Dachbegrünung umzusetzen. Für die extensive Dachbegrünung ist eine

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 20 cm vorzusehen. Zur Begrünung sind die Dachflächen mit einer ökologisch hochwertigen, standortgerechten Saatgutmischung für Dachbegrünung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

Ausgenommen hiervon sind: sonstige technische Anlagen und Aufbauten, Dachterrassen, Wege, Attiken sowie nicht brennbare Abstandsstreifen auf bis zu 35% der zu begrünenden Dachflächen.

Bei Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik-Anlagen sind entsprechend geeignete Systeme zur Ausführung zu bringen, welche die Funktionalität der Dachbegrünung nicht wesentlich einschränken.

Intensive Dachbegrünung

In den Bereichen in der Planzeichnung, in denen die HbA mit 608,5 m ü. NHN. festgesetzt ist, ist auf mindestens 9 % der gesamten überbaubaren Sondergebietsfläche eine dauerhafte intensive Dachbegrünung umzusetzen. Für die intensive Dachbegrünung ist eine Substrataufschüttung von min. 40 cm vorzusehen, soweit sie nicht als Wege oder Flächen für Nebenanlagen genutzt werden. Die befestigten Flächen sind in die Pflanzflächen zu entwässern. Für die Substrataufschüttung ist weitgehend steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial zu verwenden. Zur Begrünung sind die Dachflächen mit einer standortgerechten Kombination aus Bäumen, Sträucher, Stauden und Gräsern zu bepflanzen.

11.2 Dachflächenentwässerung und Entwässerung der unbebauten Grundstücksflächen

Das auf den Dachflächen neu errichteter Gebäude sowie das auf nicht belasteten Hofflächen, Stellplätzen und deren Zufahren anfallende Regenwasser ist soweit möglich getrennt zu sammeln und auf den in der Planzeichnung als PG2 ausgewiesenen Flächen zurückzuhalten.

Die Ableitung auf den privaten Grundstücken ist von den jeweiligen Eigentümern in ausreichender Dimensionierung herzustellen. Sie muss über wasserdurchlässige Gräben und Mulden erfolgen. Ihre Ausführung muss, mit Ausnahme unmittelbar am Hausgrund sowie im Bereich der Zufahrten und Terrassen, in abflusshemmender Weise erfolgen. Ausnahmen sind in geringem Umfang aus technischen Gründen zulässig.

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

11.3 Dachmaterialien

Aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, dürfen nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt und diese nachweislich keine negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

11.4 Oberflächenversiegelung

Wege, Zufahrten, Terrassen, Plätze, Stellplätze, Feuerwehruzufahrten, Feuerwehraufstellflächen und sonstige Funktionsflächen sind auf das für die Funktionserfüllung notwendige Mindestmaß zu beschränken. Sie sind in abflusshemmender Bauweise mit

Ausgenommen hiervon sind Bodenflächen, die aus technischen und funktionalen Gründen versiegelt werden müssen.

11.5 Maßnahmenfläche M1 - naturnahe Gestaltung der Retentionsflächen

Die im Rahmen des Entwässerungskonzepts vorgesehenen und in der Planzeichnung als M1 gekennzeichnete Retentionsflächen sind als naturnahe, flach geneigte Mulden mit unversiegelten Sohlen und Böschungen auszubilden. Bei der Begrünung ist eine standortgerechte, heimische Gehölz- und Krautflora zu verwenden. Die Retentionsflächen sind dauerhaft zu erhalten und überwiegend extensiv zu bewirtschaften.

11.6 Artenschutzrechtliche Maßnahmen – Vermeidungsmaßnahmen/ sonstige Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1): Verzicht auf nächtliche Außenbeleuchtung entlang der östlichen Wiesen mit Obstbaumbestand durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen

Um signifikante Störungen durch Lichtimmissionen auf die östlichen Wiesen mit Obstbaumbestand und die in diesem Bereich nachgewiesenen Wildtierbestände (v.a. lichtempfindliche Fledermausbestände) zu vermeiden, müssen am östlichen Gebietsrand die natürlichen Lichtquellen durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen gezielt reduziert werden. Folgende Schutzmaßnahmen sind einzeln oder in Kombination denkbar:

Bedarfsgerechte Außen- und Fassadenbeleuchtung:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Bereiche mit hoher Sicherheitsrelevanz: Die Außen- und Fassadenbeleuchtung sollte nach 22:00 Uhr um mindestens 50% gedimmt oder vollständig abgeschirmt werden.
- Bereiche mit geringer Sicherheitsrelevanz: Nicht durchgehend der Sicherheit dienende Bereiche, können komplett über Bewegungsmelder gesteuert werden
- oder Reduzierung der Außen- und Fassadenbeleuchtung auf eine schwache Fluchtwegbeleuchtung entlang der notwendigen Fluchtwege und Sammelstellen
- oder Einsatz von Bodenstrahlern mit geringer Leuchtweite

Verzicht auf dekorative Anstrahlungen von Gebäudebereichen, Logos oder Schildern ab 22:00 Uhr Innenraum-Maßnahmen: Für die Nachtstunden (z. B. in Patientenzimmern oder Fluren) können automatisch gesteuerte Jalousien, Verdunklungsrollos oder sonstige Blendschutzsysteme eingesetzt werden, um das Austreten von künstlichem Innenlicht in die Umgebung zu minimieren. Entsprechend den Empfehlungen des EUROBATS-Leitfadens (Voigt et al 2019), ist durch die Maßnahme zu gewährleisten, dass die vorhabensbedingte Beleuchtung durch künstliches Licht im Bereich des östlich angrenzenden Obstbaumbestands auf durchschnittlich max. 1 Lux begrenzt wird (vgl. V1 - der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Fritz & Grossmann 2026a).

Vermeidungsmaßnahme 4 (V4): Minimierung des Vogelschlagrisikos an Gebäuden

Bei Glasfronten ist darauf zu achten, das Vogelschlagrisiko zu minimieren.

In diesem Zusammenhang wird auf die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach, Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, verwiesen. Die Vogelschlaggefahr steigt mit dem Anteil von Glas und der Größe der Glaselemente an einer Fassade oder einem Bauwerk. Bei Umsetzung geeigneter Maßnahmen gemäß LAG VSW (2021) kann ein signifikant erhöhtes Vogelschlagrisiko eines Bauwerkes oder Fassadenabschnittes vermieden oder vermindert werden.

Dazu gehören folgende Maßnahmen: Die Unterteilung von großen durchsichtigen oder spiegelnden Flächen in kleinere Elemente; transparente Flächen reduzieren; Muster über die Scheiben (Deckungsgrad 5 - 10%); Anbringung von Netzen, Gittern, Blenden, Jalousien, etc.; Keine UV-Markierungen oder Greifvogelsilhouetten.

12. Pflanzgebote

§ 9 Abs.1 Nr.25a i.V.m. Nr.14 und 20 BauGB

12.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) - Randliche Eingrünung zum nördlich angrenzenden Gartenbaubetrieb sowie südliche Randeingrünung zur offenen Landschaft

Die als Pflanzgebot 1 ausgewiesenen Flächen, am nordwestlichen und südöstlichen Rand des Plangebiets ist gruppenweise mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (Pflanzqualität von Sträuchern: 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Pflanzliste 1) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die nachbarschaftsrechtlichen Bestimmungen gemäß dem Nachbarrechtsgesetz (u.a. §§ 12 und 16 NRG) sind zu beachten, demnach ist bei den Bepflanzungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

Die gehölzfreien Flächen sind überwiegend mit einer standortgerechten Kräuter-Gras-Mischung zu begrünen und extensiv zu bewirtschaften. Die Anlage von intensiv genutzten Grünflächen wie Zierrasenflächen, bepflanzten Beeten oder Rabatten (z.B. mit Zierpflanzen, Bodendeckern oder Blumen) ist in untergeordnetem Flächenumfang ebenfalls zulässig.

Innerhalb der südlich gelegenen Pfg 1 -Fläche ist ein 4,0 m breites Geh- und Fahrrecht (GrFr2) zulässig. Die Fläche des GrFr2 innerhalb des Pfg 1 ist als durchgängig unbefestigte Wiesenfläche anzulegen.

12.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) - Unbebaute Flächen mit Retentionsfunktion im Umfeld des Klinikgebäudekomplexes

Die unbebauten und nicht für die Erschließung benötigten Flächen der Sonderbaufläche sind als Bestandteil des Entwässerungskonzeptes entsprechend der Planung mit Retentionsmulden auszustatten und in Anlehnung an die geplante Parkanlage landschaftsgerecht zu gestalten. Hierzu sind die Pflanzgebotsflächen durch eine lockere Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Strauchgehölzen (Pflanzqualität von Sträuchern: 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Pflanzliste 1) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gehölzfreien Flächen sind überwiegend mit einer standortgerechten Kräuter-Gras-Mischung zu begrünen und extensiv zu bewirtschaften. Die Anlage von intensiv genutzten Grünflächen wie Zierrasenflächen, bepflanzten Beeten oder Rabatten (z.B. mit Zierpflanzen, Bodendeckern oder Blumen) ist in untergeordnetem Flächenumfang ebenfalls zulässig.

12.3 Pflanzgebot 3a (Pfg 3a) - Begrünung des Lärmschutzwalls zu den Sondergebietsflächen

Die mit Pfg 3a ausgewiesenen Flächen des Lärmschutzwalls und der Lärmschutzwand sind durchgängig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Zu diesem Zweck ist der Lärmschutzwall und die angrenzende bepflanzbare Fläche des Pflanzgebots 3a sondergebietsseitig auf der gesamten Länge des Pflanzgebots mit einer Sichtschutzhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (Pflanzqualität von Sträuchern: 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Pflanzliste 1) zu bepflanzen. Pflanzenausfälle sind zu ersetzen.

12.4 Pflanzgebot 3b (PFG 3b) - Begrünung des Lärmschutzwalls zur Bundes- und Landesstraße

Die mit Pfg 3b ausgewiesenen Flächen des Lärmschutzwalls und der Lärmschutzwand sind durchgängig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Zu diesem Zweck ist der Lärmschutzwall und die angrenzende bepflanzbare Fläche des Pflanzgebots 3b straßenseitig auf der gesamten Länge des Pflanzgebots mit einer Sichtschutzhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (Pflanzqualität von Sträuchern: 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Pflanzliste 1) zu bepflanzen. Pflanzenausfälle sind zu ersetzen. Die Pflanzung von Einzelbäumen ist unzulässig.

12.5 Pflanzgebot 4 (Pfg4) - Baumpflanzungen

Im Bereich des Sondergebiets ist je angefangene 150 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche insgesamt 1 standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 2 (Mindeststammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzenausfälle sind zu ersetzen.

12.6 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von mehr als 5,0 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen besitzen, sind pro angefangene 5,0 m mit mindestens zwei Kletterpflanzen dauerhaft zu bepflanzen.

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten.

13. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

13.1 Aktive Schallschutzmaßnahme

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen (Fläche für Lärmschutzanlagen „LsWW“) entlang der B 463 muss eine Lärmschutzanlage als Wall-Wand-Kombination mit einer Gesamthöhe von 8,0 m über Bezugshöhe errichtet werden. Die Bezugshöhe ist die Oberkante der angrenzenden Fahrbahn der B 463 im jeweiligen Abschnitt.

13.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden. Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung festgelegt.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{W,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$$R'_{W,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:

L_a	Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2
$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/ Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Der Nachweis hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Für die Gebäude/ Fassaden mit Fassadenpegeln über 40 dB(A) nachts zwischen 22:00 und 06:00 Uhr sind in den für das Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise als z.B. abgekippte Fenster sichergestellt werden kann.

Die DIN 4109 ist in der Liste der Technischen Baubestimmungen gelistet und ist damit allgemein eingeführt.

B. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Nachrichtliche Übernahmen:

Anbaubeschränkungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen und mit einer Baubeschränkung (2) versehenen Fläche entlang der Bundes- und Landesstraße sind bis 40,0 m ab Fahrbahnrand der Bundes- und Landesstraße bauliche Anlagen, Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Siehe hierzu Festsetzung unter Ziff. 6.3.

Bestandleitungen/ -anlagen - 110kV-Freileitung (Strommasten und Stromleitungen Stadtwerke Balingen) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine überörtliche 110-kV-Freileitung mit zugehörigen Masten für die überörtliche Stromversorgung. Innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung ist eine bauliche Nutzung nur bedingt sowie anderweitige Nutzungen nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger (Netze BW) zulässig.

Im betreffenden Freileitungsabschnitt wird eine Erdverkabelung (unterirdische Verlegung der Leitung) notwendig, damit das Zentralklinikum inklusive des geplanten Hubschrauber-Landeplatzes realisiert werden kann. Um die notwendigen Maßnahmen und Dienstbarkeiten vorzubereiten und umsetzen zu können, wurde dies vorab vertraglich zwischen der Netze BW und dem Landratsamt Zollernalbkreis als Veranlasser geregelt. Gegenstand des notwendigen Vertrages ist die Regelung zur Durchführung der Trassierung und des Genehmigungsverfahrens zu der geplanten Maßnahme „Verkabelung Zollern-Alb-Kreis-Kliniken, Anlage 0907“. In bereits erfolgter Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen wird die Leitung im Zuge der Umsetzungsplanung innerhalb des Geltungsbereiches unterirdisch verlegt. Hierzu ist ein Leitungsrecht „Lr“ im Bebauungsplan belastet. Die Umsetzung der Erdverkabelung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Versorgungsträger. Die bestehende Freileitung mit beidseitigem jeweils 14 m breitem Schutzstreifen ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Hinweise:

Nebenanlagen

Sonstige Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (wie z.B. Stützmauern, Stufenanlagen, Hofflächen, Zaunanlagen, Trafostationen, Retentionsflächen etc.), sind im gesamten Plangebiet allgemein zulässig. Es sind die entsprechenden Pflanzgebote zu beachten. Sofern Stützmauern mit Rückverankerungen (z.B. Erdnägel) errichtet werden, sind diese außerhalb des Baugrundstücks durch Baulasten zu sichern.

Lr / GrFr2 Lr

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Balingen sowie den Erschließungsträgern bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern für eine unterirdisch Versorgungsleitung - 110-kv-Stromleitung mit Schutzstreifen.

Innerhalb der Fläche „Lr“ sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen unter Vorbehalt der Zustimmung des Erschließungsträgers zulässig. Die Fläche „GrFr2 Lr“ ist von Bebauungen und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die jederzeitige Zugänglichkeit (Überfahrten, Unterhaltungsmaßnahmen) muss hergestellt werden.

Hinweis:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Jegliche Bauvorhaben im Abstand von 6,0 m rechts und links der 110-kV-Erdkabelleitungsachse sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen. Dazu zählen auch untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. das Errichten von Sitzgelegenheiten und Werbeanlagen.

- Bei geplanter Neubepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Gehölzen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m (lichte Weite) rechts und links der Außenkante des außenliegenden Hochspannungskabels einzuhalten, um ein Einwachsen der Baumwurzeln o. ä. in die Kabeltrasse zu vermeiden. Die Bepflanzung in der Nähe des Schutzstreifens ist so zu wählen, dass keine Baumwurzeln o. ä. in die Kabeltrasse eindringen können. Ggf. sind geeignete Schutzmaßnahmen für die 110-kV-Erdkabelleitung durchzuführen. Als Bodenbelag darf kein Stahlbeton verwendet werden.
- Gegen den Bestand und eine geplante Entwicklung von nicht tiefwurzelnden Pflanzen im Schutzstreifen der 110-kV-Erdkabelleitung bestehen keine Bedenken. Die Kabeltrasse muss für Wartungs-/ Instandhaltungsmaßnahmen sowie baulichen Eingriffen jederzeit - auch für Kfz - zugänglich bleiben.
- Im gesamten Bereich des Schutzstreifens des 110-kV-Erdkabels ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, o. ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag/ -abtrag als auch das Anpflanzen von Bäumen- oder Sträuchern nicht zulässig.

Dachbegrünung

Hinweis zur extensiven Dachbegrünung:

Aufgrund der geringen Substratstärke sind insbesondere Pflanzen aus dem Bereich der Trocken- und Halbtrockenrasen geeignet. Es wird keine Artenliste aufgestellt, da diverse geeignete Arten in Form von Ansaat oder Pflanzmatten durch spezielle Fachfirmen angeboten werden. Besonders geeignet und in allen Standardmischungen enthalten sind Sedum-Arten (Fetthenne).

Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenschutz/ Bodenschutzkonzept

Der bei den Bauarbeiten anfallende überschüssige Erdaushub ist, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke verwendbar, innerhalb des Bebauungsplangebiets wieder zu verwenden. Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und abseits vom Baubetrieb, sachgerecht zwischenzulagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten muss der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken eingebaut werden. Nähere Ausführungen zur Verwertung von Bodenmaterial, zum Bodenabtrag und zur Oberbodenlagerung enthalten die DIN 19731 und DIN 18915.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen (z.B. Benzin, Öl etc.) ist während der Bauphase und der anschließenden Nutzung sicherzustellen.

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB und § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)).

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz, Bodenschutzkonzept

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Nach § 3 Abs. 3 des Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreWiG) soll bei der Ausweisung von Baugebieten und bei der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Absatz 4 ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Soweit im Rahmen der Geländemodellierung Aushub oder Recyclingmaterial vor Ort eingebaut werden soll, sind im Voraus das Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz sowie die Untere Abfallrechtsbehörde zu beteiligen. Die jeweiligen gesetzlichen Vorgaben zu Einbaukonfigurationen, hydrogeologischer Situation, Qualitätssicherung und Dokumentation sind zu beachten.

Geologie, Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe-
reich der Opalinuston-Formation. Diese wird im Plangebiet von quartären Verwitterungs-/ Umlagerungs-
bildungen unbekannter Mächtigkeit bedeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbe-
feuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine der Opalinuston-Formation neigen zu Rutschungen.

Rutschgebiet

Das Plangebiet grenzt gemäß Ingenieurgeologischer Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg
im Nordosten an eine Hinweisfläche für Rutschungen. Über den genauen Umfang und die Aktivität des
Rutschungsgebiets ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht kön-
nen zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.

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

Grundwasserschutz

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor
jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit was-
sergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmat-
erialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Die unerwartete Erschließung von Grundwasser ist gesetzlich in § 43 Abs. 6 Wassergesetz Baden-
Württemberg geregelt. Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist
dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis anzuzeigen. Für Bau-
maßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine was-
serrechtliche Erlaubnis erforderlich. Das Zutageleiten, Umleiten und Absenken von Grundwasser bedarf
einer wasserrechtlichen Erlaubnis, vgl. §§ 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz.

Bodendenkmalpflege (§ 20 und § 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt
werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde an-
zuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Be-
funde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des
vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmal-
schutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27
DSchG als Ordnungswidrigkeit geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Sub-
stanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen soll-
ten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 gemäß der Karte der Erdbebenzonen der Bundes-
republik Deutschland (nach DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastnahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“, in der Fassung von April 2005). D.h. das Plangebiet liegt
in einer der am stärksten erdbebengefährdeten Zonen Deutschlands.

Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN EN 1998-
1/NA:2023-11 (Eurocode 8) verwiesen.

Die DIN 4149 ist in der Liste der Technischen Baubestimmungen gelistet und ist damit allgemein eingeführt. Artenschutzrechtliche Maßnahmen – Vermeidungsmaßnahmen/ sonstige Vermeidungsmaßnahmen

Es wird ebenfalls auf den Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan verwiesen (planinterne Maßnahmen siehe Ziff. 5, planexterne Maßnahmen siehe Ziff. 6.2).

Vermeidungsmaßnahme 2 (V2): Durchführen von strukturellen Vergrämnungsmaßnahmen und ggf. Abfangen der Tiere zur Vertreibung der Zauneidechsen aus dem Eingriffsbereich. Sicherung des Eingriffsbereichs durch einen Reptilienzaun.

Durchführen von strukturellen Vergrämnungsmaßnahmen und ggf. Abfangen der Tiere zur Vertreibung der Zauneidechse aus dem Eingriffsbereich. Mit der Vergrämung der Tiere kann erst begonnen werden, wenn die Ausgleichsfläche (CEF1 planexterne Maßnahme) als Habitat funktionsfähig ist. Siehe Artenschutzgutachten.

Vermeidungsmaßnahme 3 (V3): Bauzeitenregelung zum Schutz vor störungsbedingten Beeinträchtigungen auf Brutvögel

Um störungsbedingte Schädigungen auf die angrenzenden Brutstandorte (z.B. durch Aufgabe des Brutgeschehens) zu vermeiden, sind die Bauarbeiten außerhalb der Brut- und Nestlingszeit zwischen September und Februar durchzuführen. Sollte die genannte Bauzeitregelung aus betrieblichen Gründen nicht realisierbar sein, müssen die Bauarbeiten vor der Brutzeit (vor Anfang März) begonnen und ohne längere Unterbrechungen durchgeführt werden, damit die Vögel auf ungestörte Bereiche ausweichen können.

Umweltfreundliche Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Deshalb sind Leuchtmittel mit warmweißem Licht (max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen zu verwenden.

Zudem sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen zu verwenden. Das Leuchtengehäuse sollte eine staubdichte Konstruktion haben. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Quecksilberdampf-Hochdrucklampen, eine ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung sowie eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung sind auszuschließen.

Arten- und Naturschutzrechtliche Maßnahmen im Sinne des Ausgleichs nach § 1a Abs.3 Satz 1 BauGB, Artenschutzmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG sowie Maßnahmen zur Schadensbegrenzung gem. § 34 Abs.1 BNatSchG - Öffentlich - rechtlicher Vertrag

Durch den Bebauungsplan entstehen naturschutzrechtliche sowie artenschutzrechtliche Eingriffe, die nur teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt innerhalb des Geltungsbereichs für die Umweltbelange Biotop und Boden/ Grundwasser ein Kompensationsdefizit, welches Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig macht.

Die Umsetzung der Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Landkreis Zollernalbkreis (Bauherr/ Vorhabenträger) und der Stadt Balingen (Plangeber) gesichert.

Der Vertrag dient der rechtlichen Sicherung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) sowie der Minimierungs- und Schutzmaßnahmen, die der Verhinderung des Eintritts einer erheblichen Beeinträchtigung des angrenzenden Vogelschutzgebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen dienen.

Gegenstand des Vertrages ist die Sicherung, Durchführung und Finanzierung von

- vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die aus Gründen des Artenschutzes erforderlich sind,
- naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen, die aufgrund der durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1a Abs. 3 BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

erforderlich sind, soweit sie außerhalb des Geltungsbereiches des eingriffsauslösenden Bebauungsplanes umgesetzt werden,

- Minimierungs- und Schutzmaßnahmen im Rahmen von Natura 2000,
- die Verwendung der naturschutzrechtlichen Ökokonto-Maßnahme (Ökokontoverzeichnis 417.02.026, 278.711 Ökopunkte) für den Ausgleich von bauplanungsrechtlichen Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die vertragliche Vereinbarung nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB erfolgt vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Bauherr/ Vorhabenträger verpflichtet sich als Verursacher, die Eingriffe entsprechend der im Umweltbericht vom 22. April 2026 zum Bebauungsplan „Zentralklinikum/Firstäcker“ vorgenommenen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu kompensieren sowie die im Rahmen der Natura 2000-Verträglichkeitsuntersuchung und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Maßnahmen auf seine Kosten durchzuführen.

Es wird auf den Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan verwiesen (planexterne Maßnahmen siehe Ziff. 6.2).

Erhaltung von Gehölzen

Tiefbauarbeiten und das Lagern von Stoffen innerhalb des Wurzelbereiches von zu erhaltenden Bäumen sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen ist ein entsprechender Baumschutz nach DIN 18920 und RAS-LP 4 vorzunehmen. Der Wurzelbereich darf nicht versiegelt werden.

Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (zum Beispiel Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Zollernalbkreis sofort zu benachrichtigen.

Bestandleitungen im Plangebiet (Telekommunikationsleitungen Deutsche Telekom GmbH)

Im Planbereich befinden sich randlich entlang der Bundes- und Landesstraße Versorgungsanlagen der Deutschen Telekom GmbH. Die jeweiligen Kabelschutzanweisungen des Unternehmens sind zu beachten.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903. Web: www.telekom.de/bauherren.

Bestandleitungen außerhalb des Plangebietes (GasLINE Telekommunikationsgesellschaft mbH & Co. KG)

Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft im Bereich der Bundesstraße und E-binger Straße eine Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln (nachfolgend KSR-Anlage genannt) in einem 2 m breiten Schutzstreifen (1 m beiderseits der Leitungsachse). Bei weiteren Planungen bezüglich Eingriffe in diesen Bereichen ist die bestehende Trasse zu berücksichtigen.

Retentionszisternen

Falls eine Regenwasserzisterne der Gewinnung von Brauchwasser dienen soll, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

Freiflächengestaltungsplan

Mit der Vorlage von Bauanträgen sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der freiraumgestalterischen Maßnahmen der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Baumpflanzungen entlang der Bundes- und Landesstraße

Es wird darauf hingewiesen, dass Bäume in unmittelbarer Nähe zur Bundes- und Landesstraße Hindernisse mit besonderer Gefährdung von Fahrzeuginsassen darstellen. Das Gefahrenpotenzial dieser Gefahrenstellen ist gemäß RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen) der Gefährdungsstufe 3 zuzuordnen. Demnach sind bei der Planung von Baumpflanzungen an klassifizierten Straßen ohne dass passive Schutzeinrichtungen notwendig werden Mindestabstände von Fahrbahnen einzuhalten (Kritischer Abstand A).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Photovoltaik - Lichtimmissionen

Bei Installation und Betrieb von PV-Anlagen muss vermieden werden, dass Umwelteinwirkungen durch Licht auftreten, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Folgende Maßnahmen dienen zum Beispiel zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen von Photovoltaikanlagen auf Dächern:

- Einsatz von Modulen mit geringem Reflexionsgrad, die dem Stand der Technik entsprechen
- Optimierung von Modulaufstellung bzw. -ausrichtung oder -neigung.

Es wird auf die Maßnahmen und Anwendung dieser gemäß der Veröffentlichung der Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ vom 08.10.2012 (Anhang 2 Stand 03.11.2015) zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen durch Photovoltaikanlagen verwiesen.

Pflanzliste

Pflanzliste 1: Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn, Maßholder	Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa corymbifera	Busch-Rose
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	Rosa tomentosa	Filz-Rose
Euonymus europaeus	Gewöhl. Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Frangula alnus	Faulbaum	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche		

Nach Breunig et al. 2024: Gebietseigene Gehölze in Baden-Württemberg

Pflanzliste 2: Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn, Maßholder	Malus sylvestris	Wild-Apfel
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Pyrus pyraister	Wild-Birne
Alnus incana	Grau-Erle	Quercus robur	Stiel-Eiche
Betula pendula	Hänge-Birke	Tilia cordata	Winter-Linde
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fagus sylvatica	Rotbuche	Ulmus glabra	Berg-Ulme

Nach Breunig et al. 2024: Gebietseigene Gehölze in Baden-Württemberg

Pflanzliste 3: Wildrosenreiche Niederhecke

Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Gemeine Himbeere
Rubus idaeus	Gemeine Himbeere

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Pflanzliste 4 Rankgewächse/ Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjeliieber
Lonicera heckrottii	Feuergeißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“	Wilder Wein (selbstklimmend)
Parthenocissus quinquefolia „Veitchii“	Wilder Wein (selbstklimmend)

Hubschrauberlandeplatz

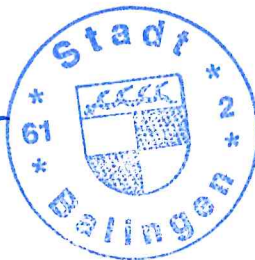
Am Zentralklinikum ist ein Hubschrauberlandeplatz geplant. Es ist mit Hubschrauberlärm zu rechnen.

Der geplante Hubschrauberlandeplatz auf dem Dach des Klinikums, wird in einem separaten Genehmigungsverfahren durch das Referat 46.2 Luftverkehr und Luftsicherheit des Regierungspräsidiums Stuttgart beurteilt.

Bahnstrecke Tübingen- Sigmaringen

Das geplante Zentralklinikum Zollernalb liegt ungefähr 300 Meter von der Bahnstrecke Tübingen- Sigmaringen (VzG-Strecke 4630) entfernt. Für die Regional-Stadtbahn Neckar-Alb ist geplant die Bahnstrecke in diesem Bereich zu elektrifizieren. Dafür soll eine 15 KV / 16,7 Hz Wechselspannung führende Oberleitung, gegebenenfalls mit Speiseleitung, zur Energieversorgung der elektrischen Züge errichtet werden. Durch den Betrieb der Oberleitung ist grundsätzlich eine Störung von empfindlichen elektrischen Geräten (z.B. der Medizintechnik) in der näheren Umgebung nicht auszuschließen.


Michael Wagner
Baudezernent



Ausgefertigt:
Balingen, 30.09.2026


Dirk Abel
Oberbürgermeister

C. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.1 Dachform und Dachneigung § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Die jeweils zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Untergeordnete Dachflächen bis 25,0 m² dürfen auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen ausgeführt werden.

Es bedeuten:

FD Flachdach mit Dachneigung 0° - 8°

Im begründeten Einzelfall können von der Baurechtsbehörde Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis zu +/- 3° zugelassen werden.

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung von Dächern mit einer Dachfläche von mehr als 12,0 qm werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die obersten Geschosse der Hauptgebäude von Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind zu begrünen.
- Parkdecks/ Parkhäuser, Garagen, Carports und Nebenanlagen über 12,0 qm Grundfläche sind mit begrüneten Dächern zu errichten.
- Metalleindeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, dürfen nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

In begründeten Einzelfällen können auch andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden.

2. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Leuchtkästen und Lichtwerbungen mit blendendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone sind nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind ausnahmsweise zulässig. Ihre Höhe darf 3,00 m nicht überschreiten.

Hinweis:

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen und mit einer Baubeschränkung (1) und (2) versehenen Fläche entlang der Bundes- und Landesstraße sind bis 40,0 m ab Fahrbahnrand der Bundes- und Landesstraße Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundes- und Landesstraße nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.

Das Regierungspräsidium als Straßenbaubehörde ist im Baugenehmigungsverfahren seitens der unteren Verwaltungsbehörden zu beteiligen.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Mit Ausnahme von Hecken sind geschlossenen Einfriedungen nicht zulässig. Bauliche Einfriedungen müssen eine durchgehende, lichte Bodenfreiheit von min. 0,25 m aufweisen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter – Müllstandorte § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind jeweils auf dem Grundstück in die Hauptgebäude zu integrieren oder allseitig und gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt einzuhausen. Abfall- und Wertstoffbehälter, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, sind zusätzlich einzugrünen.

5. Rückhaltung/ Ableitung von Niederschlagswasser

§ 74 Abs.3 Nr. 2 LBO

Bei neu errichteten Gebäuden ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen getrennt zu sammeln und zu versickern bzw. zurückzuhalten.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen ist soweit es nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird, zurückzuhalten und gedrosselt der Eyach zuzuführen.

Zur Rückholung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken eine Regenwasserretention durch geeignete Anlagen in hinreichender Dimensionierung vorzusehen (Retentionszisterne mit Drosselablauf o. Ä.). Verunreinigtes Niederschlagswasser ist vor Einleitung in den städtischen Regenwasserkanal entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzubereiten.

Aus den Kanalnetzberechnungen ergeben sich folgende maximalen Wassermengen (Einleitungsbeschränkungen - maximale Einleitmenge l/s*ha (Liter pro Sekunde je Hektar) -):

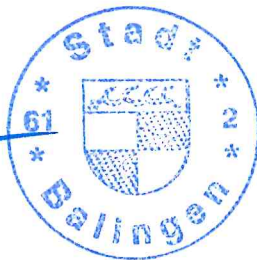
- Die Hausentwässerung bei Neubauten und grundlegenden Sanierungen ist für Regenwasser auf eine Drosselung von 12,4 l/s*ha auszulegen

Aufgrund der Einleitungsbeschränkungen ist im Zuge der weiteren Planungen ein Nachweis zu führen. Die Retentionsanlagen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Ausgefertigt:

Balingen, 30.09.2026


Michael Wagner
Baudezernent




Dirk Abel
Oberbürgermeister

