PLANZEICHNUNG

NUTZUNGSSSCHABLONE

Ziffer	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise
	Zahl der Vollgeschosse	OK [müNHN]	GR [m²]	GF [m²]	
Ia	I	147,50	8.500	26.500	abweichend
Ib	I	150,50			abweichend
II	II	150,50			abweichend
IIIa	III	152,50			offen
IIIb	III	153,00			offen
IV	IV	156,50			abweichend
V	V	159,50			abweichend

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. v. m. § 12 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

Klinik — Klinik

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

GR — Grundfläche als Höchstmaß (i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

GF — Geschossfläche als Höchstmaß (i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

IV — Zahl der Vollgeschosse (i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

OK — Höhe baulicher Anlagen, hier: Oberkante als Höchstmaß (i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen mit Kennziffer, in Verbindung mit der Nutzungsschablone (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

offen — offene Bauweise (i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

abweichend — abweichende Bauweise (i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (i. V. m. § 23 Abs. 1, 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Verkehrsflächen

Einfahrtbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung Elektrizität, hier: Trafostation

6. Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Hauptabwasserleitung unterirdisch (Bestand Regenwasserkanal)

Hauptabwasserleitung unterirdisch (geplanter Verlauf Regenwasserkanal)

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

private Grünflächen

8. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Überschwemmungsgebiet (hier: der Usa)

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 99 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 69 "Klinik an der Usa" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

St — Zweckbestimmung: private Stellplätze

FSt — Zweckbestimmung: private Fahrradabstellplätze (überdacht)

Ga — Zweckbestimmung: private Garagen

Na / Na-A — Zweckbestimmung: private Nebenanlagen (Na) / Abfallsammelbehälter (Na-A)

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Bad Nauheim - Abwasserentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)

Stützmauer (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; hier: vernässungsgefährdeter Bereich (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

III. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Bauverbotszone entlang klassifizierter Straßen (hier: B 3) Breite = 20 m, gemessen ab dem äußeren Fahrbahnrand

Baubeschränkungsbereich entlang klassifizierter Straßen (hier: B 3) Breite = 40 m, gemessen ab dem äußeren Fahrbahnrand

Gewässerrandstreifen entlang von Fließgewässern (hier: Usa) Breite = 10 m, gemessen ab der Böschungsoberkante

10,70 — Bemaßung (Angabe in Meter [m]), Zahl als Beispiel

Abbruch vorhandene Gebäude (bereits erfolgt)

vorhandene Topografie / Höhenlinien mit Angabe Geländehöhen (Bestandshöhenaufmaß)

D 143,36 / S 140,65 — vorhandene Topografie: Kanaldeckel mit Höhenangabe [Deckel-(D), Sohlhöhe(S)]

BÖUK 136,36 / BÖOK 138,10 — vorhandene Topografie: Böschungsober- (BÖOK) bzw. -unterkante (BÖUK) mit Angabe Höhe (Bestandshöhenaufmaß)

Böschungsfläche außerhalb des Plangeltungsbereiches im Bereich der Usa und der Bundesstraße 3

IV. Zeichen der Kartengrundlage

Bestehendes Gebäude, mit Hausnummer (Beispiel)

Grenze des Flurstücks, mit Flurstücksnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der nachstehende Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 69 „Klinik an der Usa" ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit der in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch), BauNVO (Baunutzungsverordnung), i. V. m. (in Verbindung mit), i. S. d. (im Sinne des)

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 i. V. m. § 12 BauGB und der BauNVO

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

1.1 Es wird „Klinik" festgesetzt.
Zulässig sind ausschließlich folgende Nutzungen:

- Rehabilitationsklinik im stationären, teilstationären und ambulanten Bereich,
- Rehabilitationseinrichtungen für Abhängigkeitserkrankungen, Psychosomatik oder Adaptionseinrichtungen,
- dem Nutzungszweck der Rehabilitationsklinik dienende oder ergänzende Anlagen wie in Form von Werkstätten, Sporthallen, Schwimmbäder mit medizinischer / therapeutischer Nutzung,
- Betriebskindergärten,
- Einrichtungen für freiberuflich Tätige, die einen Beruf rund um die medizinische und sonstige gesundheitliche Versorgung ausüben und die im Zusammenhang mit dem Nutzungszweck der Rehabilitationsklinik stehen.

1.2 Unzulässig sind Kureinrichtungen, Krankenhäuser und Pflegeanstalten im Sinne der TA Lärm bzw. 18. BImSchV (§ 2 Abs. 2 Nr. 5).

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse (i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO):
Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird teilbereichsbezogen durch die Angaben in der Nutzungsschablone festgesetzt. Bauliche Anlagen sind gemäß den Festsetzungen in der Nutzungsschablone - je nach Kennziffer - bis zu der in der Spalte „Zahl der Vollgeschosse" angegebenen Anzahl zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):

2.2.1 Die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) wird teilbereichsbezogen durch die …

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

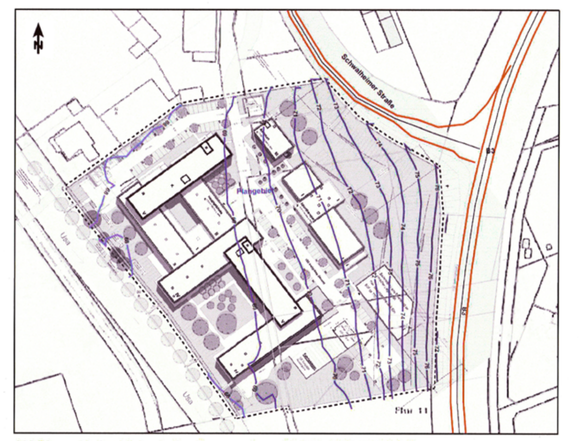
Abbildung: Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (2018-01)

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am ***08.12.2016*** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Dieser ist ortsüblich am 08.05.2020 bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom ***11.05.2020*** bis einschließlich ***12.06.2020*** statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ***08.05.2020*** ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ***08.05.2020*** unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich ***12.06.2020*** zur Äußerung aufgefordert.

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ***29.10.2020*** den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung, Umweltbericht sowie Vorhaben- und Erschließungsplan gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung beschlossen.
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am ***04.11.2020*** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf hat in der Zeit vom ***12.11.2020*** bis einschließlich ***14.12.2020*** öffentlich ausgelegen.

Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ***30.10.2020*** und mit Fristsetzung bis einschließlich ***14.12.2020*** um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am ***25.02.2021*** den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 91 HBO als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Planinhalt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ***25.02.2021*** übereinstimmt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim,
Bad Nauheim, den 15. März 2021

Siegel — Kreß, Bürgermeister

Genehmigungsvermerk nach § 10 Abs. 2 BauGB

Genehmigt am: 29. März 2021
AZ.: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/44-2020/2
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16. April ***2021*** ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim,
Bad Nauheim, den 19. April 2021

Siegel — Kreß, Bürgermeister

Stadt Bad Nauheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 69 "Klinik an der Usa"

Maßstab 1:500

Stadt Bad Nauheim Parkstraße 36 - 38 61231 Bad Nauheim		Fassung Satzung Ausfertigung
Proj.-Nr. 64.01P	gez. DH	Datum der letzten Änderung 24.02.2021 Layout fertiggestellt: 11.03.2021

INFRAPRO
Ingenieur GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch
Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de