

# TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)		MIT FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
	SONSTIGES SONDERGEBIET, HIER: PARKKLINIK (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 11 BAUNVO)		MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)		FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF MIT DER ZWECKBESTIMMUNG „POLIZEIINSPEKTION“ (§ 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)
	HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)		ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)		PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)		UMGRENZUNG DER FLÄCHEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)
	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)		ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES / DER BAULICHEN ANLAGE
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN HIER: St = STELLPLÄTZE; TGa = TIEFGARAGE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB UND § 12 BAUNVO)		ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSCHARLONE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)		
	ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)		
	UNTERIRDISCHE ABWASSERLEITUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)		

# STÄDTEBAULICHES KONZEPT



# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 11 BAUNVO

### 1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET, ZWECKBESTIMMUNG „PARKKLINIK“

Zulässig sind:

- Fachklinik mit 90 Zimmern,
- baulich und funktional untergeordnete Ladeneinheit (z.B. Kiosk),
- Verwaltungs-, Seminar- und Veranstaltungsräume, Anlagen für die Pflege, Reha- und Wellnessbereiche (z.B. Sanitäranlagen, Schwimmbad, Sauna),
- den Bedürfnissen der Patienten entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten, wie insbesondere Gruppenbereiche, Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten, Therapie- und Behandlungsräume sowie Praxisräume,
- den Einrichtungen dienende und untergeordnete Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Gastronomische Einrichtungen wie Café oder Bistro, etc.,
- Funktions- und Nebenräume (z.B. Sanitär-, Lager- räume),
- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Anlage zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Zugänge/Höfe, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, 11. Therapeutischer Hochseilgarten,
- Alle sonstigen zum ordnungsgemäßen Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen,
- Anlagen zur Retention von Niederschlagswasser.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

### 2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan. Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen innerhalb des Sondergebietes ist die Gebäudeoberkante (Attika, First, etc.).

Die zulässige Gebäudeoberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Oberkante Attika überschritten werden.

### 2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO auf 0,5 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die privaten Grünflächen als Teil des Baugrundstückes / Grundstücksfläche zu berücksichtigen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.

### 2.3 ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan. Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

Garagenschosse (Tiefgarage) / Kellergeschosse sind nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen (§ 21 a Abs. 1 BauNVO).

### 3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudeteilen von mehr als 50 m zulässig.

### 4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

### 5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 BAUNVO

Siehe Plan.

Stellplätze und Garagen sowie zugehörige Nebeneinrichtungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zugänge, Wege, Rampen, Notausgänge, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, Anlieferflächen und weitere Erschließungselemente sowie Optionsflächen für Lüftungsschächte dürfen auch außerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

### 6. STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

### 7. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan. An den durch Symbol entsprechend gekennzeichneten Stellen sind ausschließlich Ein- und Ausfahrten der Polizeiinspektion Hermeskeil zulässig. Grundstückszufahrten für Rettungsfahrzeuge sind davon ausgenommen.

### 8. FÜHRUNG VON ABWASSERLEITUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Der Verlauf des Regenwasserkanals zur Entwässerung des „Neuen Marktes“ wird als unterirdische Leitung übernommen. Bei der Definition des Verlaufes können Abweichungen von bis zu 5,0 m zugelassen werden.

### 9. MIT FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Siehe Plan. Innerhalb des Sondergebietes sind in den dafür vorgesehenen Bereichen Fahrrichtungen der Polizeiinspektion Hermeskeil vorzusehen:

- entlang der vorhandenen Notausfahrt über den St. Fargeau-Park zur Königsberger Straße im Westen des Geltungsbereiches,
- als Anlage einer neuen Notausfahrt im Osten des Geltungsbereiches.

### MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Siehe Plan. Innerhalb des Sondergebietes und der Grünfläche sind in den dafür vorgesehenen Bereichen Leitungsrechte (Abwasserkanal inkl. Versorgungsstreifen) zugunsten der zuständigen Entsorgungsträger vorzusehen. Bei der Begründung des Leitungsrechtes können Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche bis zu 5,0 m zugelassen werden.

### 10. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF MIT DER ZWECKBESTIMMUNG „POLIZEIINSPEKTION“

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB

Siehe Plan. Die in der Planzeichnung entsprechende gekennzeichnete Fläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizeiinspektion“ festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche dient zur Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Polizei. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind Stellplätze und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck dienen.

### 11. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

### 12. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan. Innerhalb der privaten Grünflächen sind Anlagenelemente, Aufenthaltsbereiche, Bereiche für gemeinschaftliche Aktivitäten (z.B. Ruhezonen, Bouleplatz), etc. sowie Anlagen zur Retention von Niederschlagswasser zulässig.

Innerhalb der privaten Grünfläche P1 ist ein therapeutischer Hochseilgarten, im überwiegend bestehenden Baumbestand, mit einer Höhe von max. 14 m Höhe zulässig.

### 13. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Am Gebäude sind mindestens vier Fledermaus-Gebäudekästen (z.B. entsprechende Dachziegel und / oder aufgesetzte oder hinter Putz liegende Kästen) und vier Fledermauskästen für baumbewohnende Arten einzubauen. Die Kästen sollten unterschiedlich besonnt, d.h. in verschiedene Himmelsrichtungen (Süd, Ost und West) angebracht werden. Der Einflug sollte nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gebälze ist zu vermeiden. Die Höhe sollte mindestens 4 m betragen als Schutz vor Katzen und Marder.

### 14. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Je 4 oberirdischer Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbauhochstamm mit einer Mindestqualität von 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung, mindestens 16-18 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt nicht für Stellplätze, die in einer Tiefgarage untergebracht sind.

Die Qualitätsangaben nach FLL sind einzuhalten.

### 15. ERHALTUNG VON BÄUMEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB

Innerhalb der im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind Bäume mit einer Stammumfang von mehr als 80 cm zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 16. FLÄCHEN FÜR AUFSCHTÜNGEN, ABGRABEN UND STÜTZMAUERN, SOWIE SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 26 BAUGB

Zur Herstellung der im Plan festgesetzten Straßenverkehrsfläche und der Stellplatzflächen sind Aufschüttungen, Abgrabungen, erforderliche Stützmauern und Böschungen zulässig.

### 17. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

## FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LWG UND LBO)

### Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 57-63 Landeswassergesetz)

- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- Schmutzwasser und schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser werden über einen Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal in der Trierer Straße abgeleitet.
- Niederschlagswasser ist dem nächsten Vorfluter (Rotbach) zuzuführen. Gegebenenfalls ist überschüssiges Niederschlagswasser in einer Retentionsfläche zu sammeln, mit Überlauf in den Vorfluter.

### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

- Zur Herstellung des Baukörpers und der Tiefgarage sind Abgrabungen bis 10 m zulässig.
- Einfriedrungen an den Grundstücksgrenzen des Sonstigen Sondergebietes sind in einer Höhe von max. 3 m zulässig.

## HINWEISE

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umwelprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BnatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO) vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106), diese Verordnung wird unter der BS Nummer 791-1/1 nachgewiesen.
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG - ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 90).

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Hermeskeil hat am \_\_\_\_\_ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Parkklinik Hermeskeil“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird beantragt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umwelprüfung nicht durchgeführt.
- Der Stadtrat der Stadt Hermeskeil hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Parkklinik Hermeskeil“ beschlossen (§ 13a BauGB, § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausliegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Hermeskeil, den \_\_\_\_\_

Der Stadtbürgermeister

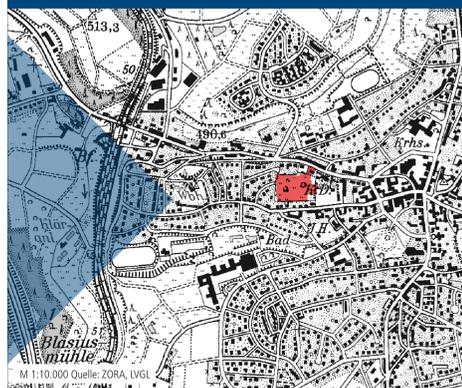
- Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB) in dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Falligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 24 Abs. 6 GemO hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Sondergebiet Parkklinik Hermeskeil“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hermeskeil, den \_\_\_\_\_

Der Stadtbürgermeister

## Sondergebiet Parkklinik Hermeskeil Bebauungsplan in der Stadt Hermeskeil, Stadtteil Hermeskeil



Bearbeitet im Auftrag der Stadt Hermeskeil  
Langer Markt 17  
54111 Hermeskeil  
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70  
email: info@kernplan.de  
Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Hugo Kern

Stand der Planung: 13.10.2015  
ENTWURF

Maßstab 1:500 im Original  
Verkleinerung ohne Maßstab  
0 5 25 50  
KERN PLAN