

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 In dem Plangebiet wird für die Teilgebiete 3 bis 7 ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Zweckbestimmung "Klinikgebiet und geriatrisches Zentrum" festgesetzt.

1.1.2 Innerhalb des Sondergebietes sind neben der Nutzung Krankenhaus mit den zugehörigen Nebeneinrichtungen folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen für besondere Nutzungsgruppen (z.B. Diakonissen),
- altengerechtes und betreutes Wohnen,
- Altenpflegeheim,
- Ausbildungszentrum für Pflegeberufe,
- Wohnen für Auszubildende
- Rehabilitationseinrichtungen
- kirchliche Einrichtungen sowie
- Arztpraxen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.2.1 Für die Teilgebiete 1 und 2 wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2.2 In den WA-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO - Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Schwimmbecken mit zugehöriger Abdeckung, mit einer Größe bis zu 100 m² zulässig.

1.2.3 In den WA-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil der Satzung.

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

Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenzen.

2.1 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die in den Teilgebieten TG 1 bis TG 3 festgesetzten Grundflächenzahlen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebengebäude im Sinne des § 14 BauGB und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird nur bis zu 25 v.H. überschritten werden.

2.2 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe in Metern über HN festgesetzt.

2.3 Im Plangebiet sind Schornsteine, sowie Be- und Entlüftungsanlagen und sonstige technische Anlagen von der Festsetzung 2.2 ausgenommen, wenn ihre Grundfläche 30 m² nicht überschreitet.