

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet Senioren- und Pflegezentrum "Bergkristall" - mit gewerblicher Nutzung -

Gemeinde Nahetal-Waldau

| Baufeld 1 | | Baufeld 2 | | Baufeld 3 | |
|-----------|--|-----------|--|-----------|--|
| OK | +453,00 m über NNH (Höhenbezug DHHN 92) | OK | +445,00 m über NNH (Höhenbezug DHHN 92) | OK | +445,00 m über NNH (Höhenbezug DHHN 92) |
| SD | 15° - 45° | FD / SD | 0° - 45° | SD | 15° - 45° |
| VI | a | III | a | I | o |

PLANZEICHENERKLÄRUNG Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB / § 11 BauNVO

Sonstige Sondergebiete
hier: -Senioren- und Pflegezentrum

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse

Oberkante der baulichen Anlage in m über Normalhöhennull (Höhenbezug Deutsches Haupthöhennetz 1992)

Dachform
hier: -Flachdach / Satteldach

Dachneigung

3. Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2. BauGB / §§ 22, 23 BauNVO

Baugrenze

offene Bauweise

abweichende Bauweise

6. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Strassenverkehrsflächen
hier: -öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: -private Verkehrsfläche (Zufahrt / Stellplätze)

9. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

private Grünflächen
hier: -Parkanlage

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20, 25 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung
hier: -Zahl der Vollgeschosse
-Dachform
-Dachneigung

Nachrichtliche Übernahme 13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (6) BauGB

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
hier: "Landschaftsschutzgebiet Thüringer Wald"

Übernahme 8. Hauptversorgungsleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB

SW, RW, ELT
unterirdisch
hier: -Schmutzwasser
-Regenwasser
-Niederspannungskabel

Bestandsangaben

Gebäudebestand

Böschung

282 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

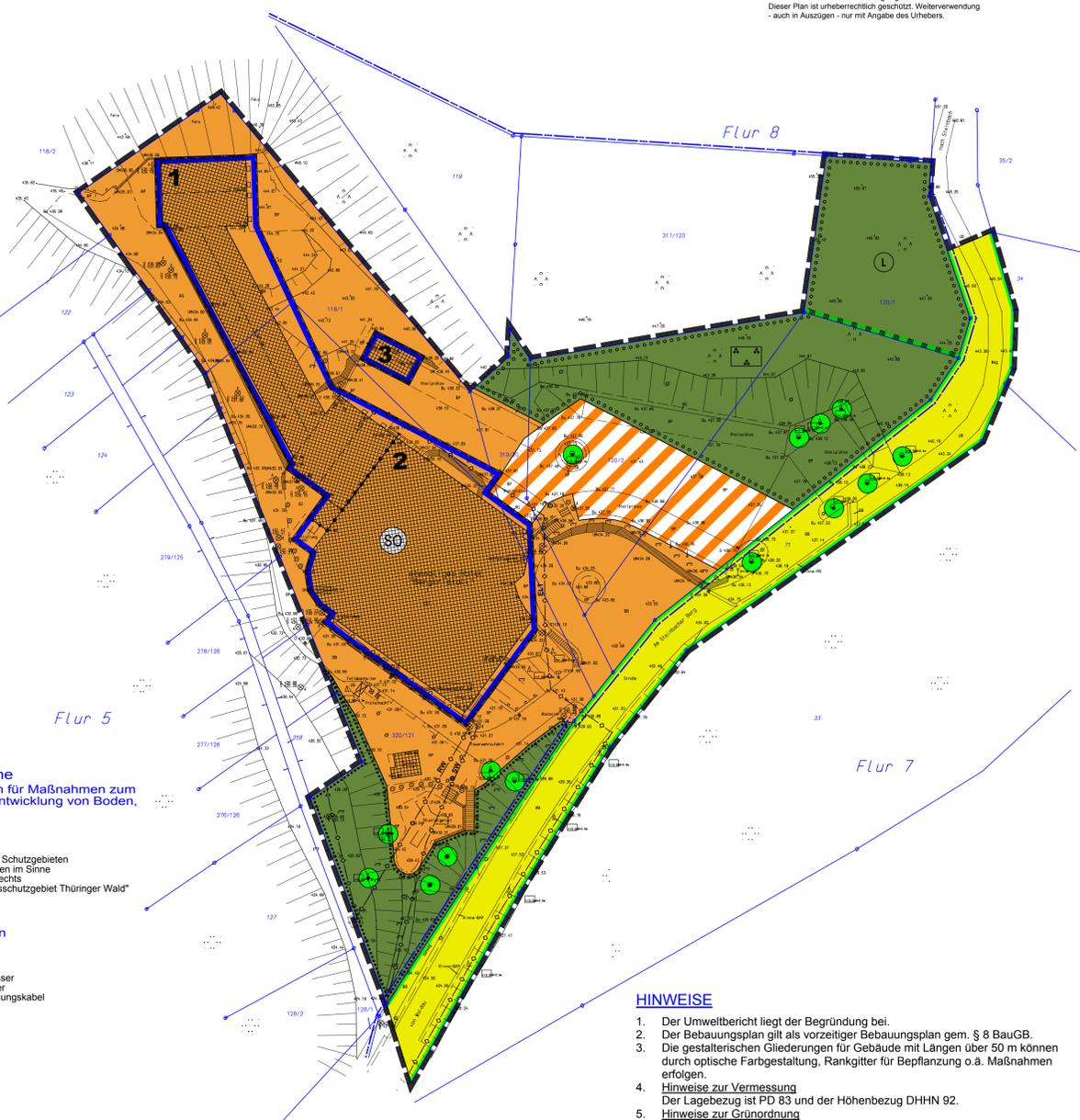
Flurnummer

540.44 Höhenangabe in m ü. NNH

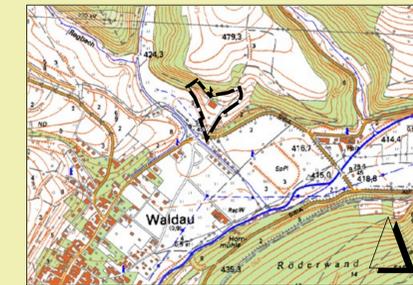
Schächte bzw. Sinkschloten, bei denen nur die Deckenhöhe angegeben ist, konnten nicht geöffnet werden. Der Verlauf der Abwasserleitung ließ sich trotz der aufgemessenen Schächte nicht rekonstruieren.

Achtung: Die Liegenschaftsgrenzen sind zum Teil digitalisiert bzw. aus Katasternachweisen berechnet und somit nur graphisch bestimmt. Sie wurden in der Öffentlichkeit nicht aufgesucht und überprüft. Die verbindliche Lage der Grenzpunkte und der Katastergrenzen kann nur nach einer eingehenden und rechtsverbindlichen Grenzherstellung erfolgen. Die digitalisierten Grenzpunkte sind nicht rechtsverbindlich. Die Lage der Grenzpunkte kann in der Öffentlichkeit abweichen.

Copyright (C) - Vermessungsstelle Heiko Eckardt Dipl.-Ing. (FH)
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Weiterverwendung - auch in Auszügen - nur mit Angabe des Urhebers.



Lage des Plangebietes



Präambel

Satzung der Gemeinde Nahetal-Waldau über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Senioren- und Pflegezentrum "Bergkristall" mit gewerblicher Nutzung.
Aufgrund des § 10 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316) i.V.m. § 83 Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349) und §§ 19 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 und 2 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2005 (GVBl. S. 446, 455), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom und mit der Genehmigung der Verwaltungsbehörde vom die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Senioren- und Pflegezentrum "Bergkristall" mit gewerblicher Nutzung, bestehend aus Planzeichnung und Text, erlassen.

Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl. S. 2102), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I, S. 2833)
2. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90), vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Neufassung vom 16.03.2004 (ThürGVBl. S. 349)
6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1865)
7. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Neubekanntmachung vom 23.02.2004 (GVBl. S. 244), geändert durch Gesetz vom 17.12.2004 (GVBl. S. 889)
8. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) vom 15.07.2003 zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S. 267)
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. Nr. 27, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBl. I, S. 686)
10. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThüDSchG) vom 07.01.1992 (GVBl. S. 17) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), geändert durch Gesetz vom 23.11.2005 (GVBl. S. 359)
11. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16.08.1993 (GVBl. S. 501) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.12.2005 (GVBl. S. 446, 455)
12. Regionaler Raumordnungsplan (RRÖP) Südrheinland (Sonderdruck Nr. 3 / 1999 Thüringer Staatsanzeiger)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach §§ 9 (1), 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB sowie §§ 11 und 14 BauNVO

1. Für das Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet Senioren- und Pflegezentrum mit gewerblicher Nutzung nach § 11 (1) BauNVO festgesetzt.
2. Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
3. Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich ausgeschlossen.
4. **Definition - Vollgeschoss**
Ein Vollgeschoss wird gem. § 85 (2) Satz 1 ThürBO definiert.

B) Bauweise nach § 9 (1) BauGB, § 22 BauNVO

1. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Bei der abweichenden Bauweise darf die Gesamtlänge der Gebäude 50 m überschreiten
2. Bei Gebäudehöhen über 50 m sind gestalterische Zäsuren vorzunehmen (siehe Hinweise).

Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit Ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, sowie der Gebäudebestand* mit dem Liegenschaftskaster nach dem Stand vom übereinstimmen (* Nichtzutreffendes ist zu streichen).

.....den..... i.A.
Landesamt für Vermessung und
Gеоinformation
Katasterbereich

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am 18.08.2008 gemäß § 2 (1) und (4) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Beschluss-Nr.: 621/54/08

Der Beschluss wurde am 02.10.2008 (Amtsblatt Nr.: 08/08) ortsüblich bekannt gemacht.

Nahetal-Waldau,
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB am 18.08.2008 im Rahmen der öffentlichen Gemeinderatssitzung frühzeitig beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 02.07.2008 bis 04.08.2008
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 04.11.2008 bis 05.12.2008 (Entwurf zur 1. Offenlegung,
beteiligt. vom 29.01.2009 bis 23.02.2009 (Entwurf zur 2. Offenlegung).

Nahetal-Waldau,
Bürgermeister

BILLIGUNGS- / OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planentwurf in der Fassung vom 29.09.2008 wurde am 27.10.2008 (Beschl.-Nr.: 650/56/08) gebilligt.

Der Planentwurf in der Fassung vom 16.01.2009 wurde am 30.01.2009 im Amtsblatt Nr.: 01/09 bekanntgemacht.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.11.2008 bis 19.12.2008 (Entwurf zur 1. Offenlegung)
vom 09.02.2009 bis 23.02.2009 (Entwurf zur 2. Offenlegung)

beteiligt.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 07.11.2008 (Amtsblatt Nr.: 11/08) und am 30.01.2009 (Amtsblatt Nr.: 01/09) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nahetal-Waldau,
Bürgermeister

ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 02.03.2009 (Beschluss-Nr.: 686/60/09) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2, § 1 Abs. 6 BauGB). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Nahetal-Waldau,
Bürgermeister

Zusatzleistungen

Kartengrundlage:
Vermessungskarte
Vermessungsbüro ObVI Dipl.-Ing. (FH) Heiko Eckardt
Werrastraße 11
98617 Meiningen

Satzungsplan

Stand: 03.03.2009

Auftraggeber:

Richter & Richter GbR



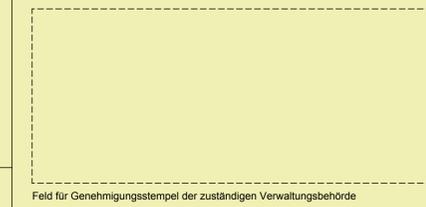
SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am 02.03.2009 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr. 686/60/09).

Der Beschluss wird am 27.03.2009 (Amtsblatt Nr.03/09) ortsüblich bekannt gemacht.

Nahetal-Waldau,
Bürgermeister

GENEHMIGUNG



BEITRITTSBESCHLUSS

Den erteilten Auflagen wird mit Beschluss-Nr. des Gemeinderates beigetreten.

Nahetal-Waldau,
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde Nahetal-Waldau und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Nahetal-Waldau,
Bürgermeister

RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung wurde am gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Jedermann kann den genehmigten Bebauungsplan und die Begründung ab diesem Tag im Bauamt der Gemeinde Nahetal-Waldau in Hinternah während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Nahetal-Waldau,
Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet Senioren- und Pflegezentrum "Bergkristall" mit gewerblicher Nutzung Nahetal-Waldau

Planungsstand

Scoping: 02.07.2008
Vorentwurf zur Behördenbeteiligung: Stand: entfällt
Entwurf zur Offenlegung: Stand: 29.09.2008
Entwurf zur 2. Offenlegung: Stand: 16.01.2009

Verfasser:

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
-Freie Architekten für Gebiete-, Stadt- und Dorfplanung-
-Mitglieder der AK Thüringen-

PSF 1132
98536 Zella-Mehlis
Tel.: 03682 / 6961-0
Bearbeiter: Dipl.-Ing.Arch. J.-U. Kehrer
Unterschrift: AKT-Stempel: