

Anlage 1

Konzepterläuterung

Erläuterungen:

Die Standortsuche erfolgte im gesamten Stadtgebiet, unabhängig vom Grundeigentum und vom vorhandenen Planungsrecht.

Die Grundstücksgröße sollte mind. ca. 3.000 m² betragen.

Beabsichtigt ist eine eingeschossige Bauweise.

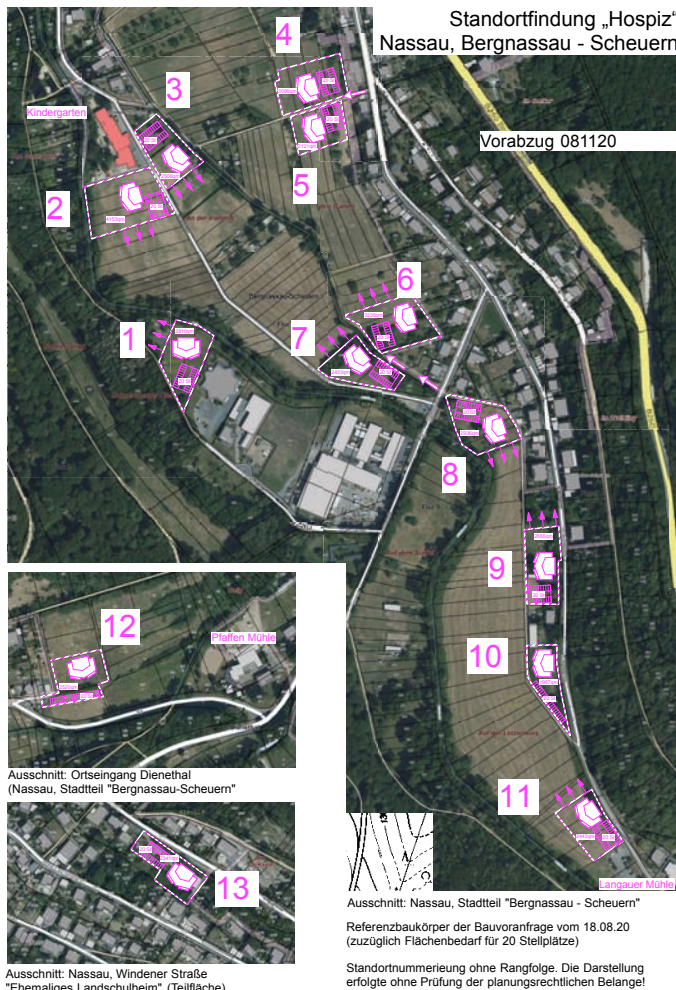
Synergieeffekte mit vorhandenen Einrichtungen werden angestrebt.

Das Grundstück sollte frei von Immissionen sein.

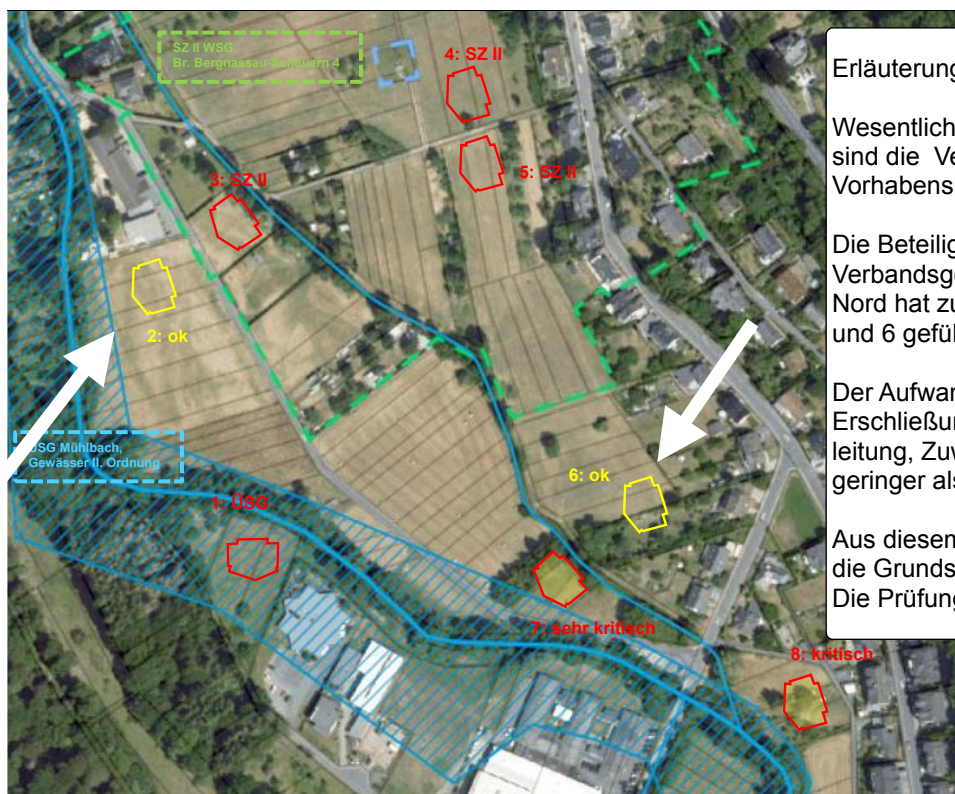
Unter Berücksichtigung der Anforderungen besitzt der Talbereich „Bergnassau - Scheuern“ Standortvorteile.

Standortfindung „Hospiz“

Planungsbüro Uhle 02.011.21



1



Erläuterungen:

Wesentliche Aspekte der Standortfindung sind die Ver- und Entsorgung des Vorhabens und der Gewässerschutz.

Die Beteiligung (Grobeinschätzung) der Verbandsgemeindewerke und der SGD-Nord hat zur Vorauswahl der Standorte 2 und 6 geführt (gelbe Kennzeichnung).

Der Aufwand zur Herstellung der Erschließung (Ver- und Entsorgungsleitung, Zuwegung) ist bei Standort 2 geringer als bei Standort 6.

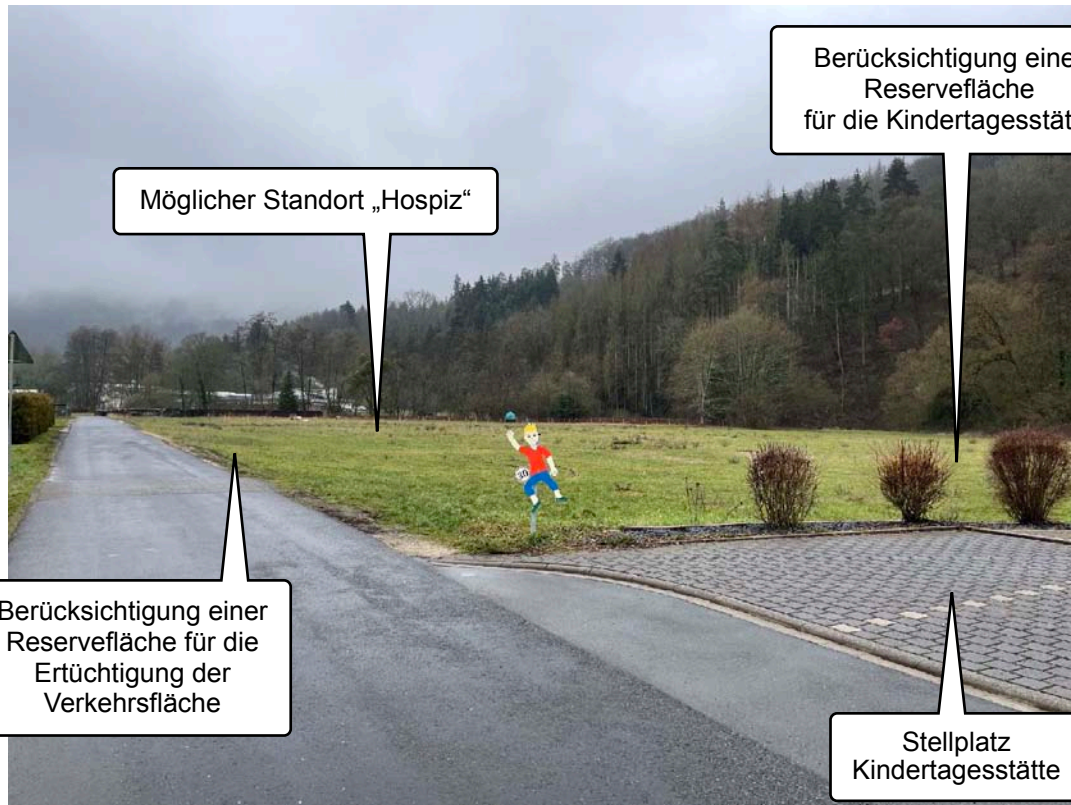
Aus diesem Grund wurde für Standort 2 die Grundstücksverfügbarkeit geprüft. Die Prüfung ergab ein positives Ergebnis.

SGD NORD
Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft,
Bodenschutz, Montabaur

Planungsbüro Uhle 02.011.21

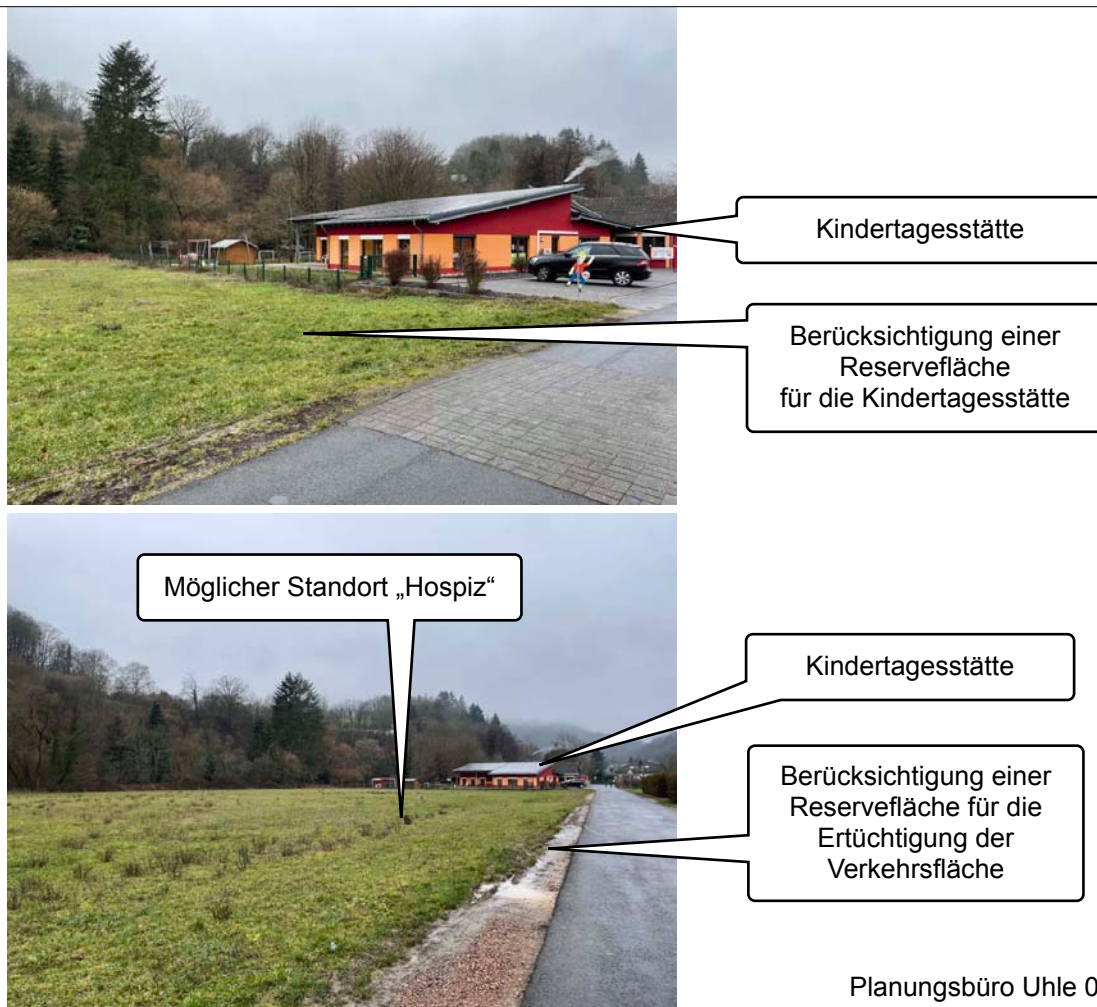
Vorläufige Einschätzung

2



Planungsbüro Uhle 02.011.21

3



Planungsbüro Uhle 02.011.21

4

A

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung:

Die Lösung ist grundsätzlich genehmigungsfähig. Die Belange des Gewässerschutzes innerhalb des 40 m Abstandes zum Mühlbach werden aber betroffen. Die damit verbundenen Auflagen können zur Modifikation der Lösung führen.

Hinweis zur Berechnung (Tabelle):

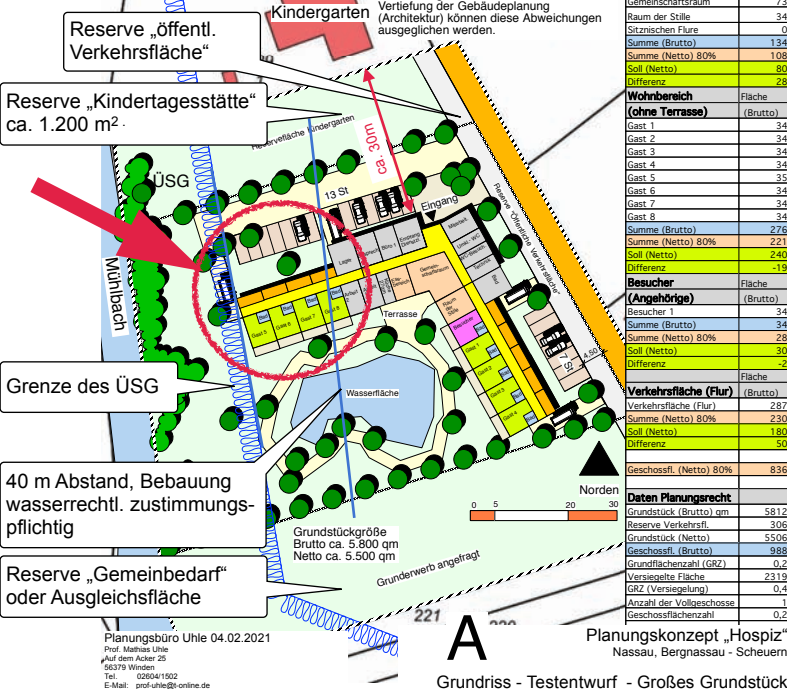
Der "Testentwurf" dient zur Ermittlung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Geschossfläche (Brutto) ist die Summe der Nutzflächen (Brutto) des Gebäudes. Die Umrechnung zur Nutzfläche (Netto) erfolgt mit dem Faktor 0,8 (80%).

Die Art der Nutzflächen und deren Größe (Soll - Flächen) wurden den "Rahmenvereinbarung nach § 39a Abs. 1 Satz 4 SGB V über Art und Umfang sowie Sicherung der Qualität der stationären Hospizversorgung vom 13.03.1998, i. d. F. vom 31.03.2017" § 7 Abs. 4 entnommen.

Die Abweichung der Nutzflächen im "Testentwurf" von den "Soll - Flächen" wurde in der Tabelle ermittelt. Die Abweichungen sind für die städtebauliche Betrachtung nicht wesentlich. Mit der Vertiefung der Gebäudeplanung (Architektur) können diese Abweichungen ausgeglichen werden.

"Großes Grundstück"	Fläche qm
Funktionsbereich	(Brutto)
Pflegebad	34
Küche	16
Dienstzimmer	34
Besprechungsraum	31
Arbeitsraum 1 Rein	25
Arbeitsraum 2 Unrein	25
Büroraum 1	27
Mitarbeiteraum	30
Umkleide-WC-Mit.	20
WC-Besucher	20
Lager	34
Technikraum	20
Summe (Brutto)	314
Summe (Netto) 80%	251
Soll (Netto)	250
Differenz	1
Gemeinschafts-bereich	Fläche qm
(Brutto)	(Brutto)
Essraum	27
Gemeinschaftsraum	73
Raum der Seele	34
Ständisches Flanz	0
Summe (Brutto)	134
Summe (Netto) 80%	108
Soll (Netto)	80
Differenz	28
Wohnbereich (ohne Terrasse)	Fläche
(Brutto)	(Brutto)
Gast 1	34
Gast 2	34
Gast 3	34
Gast 4	34
Gast 5	34
Gast 6	34
Gast 7	34
Gast 8	34
Summe (Brutto)	276
Summe (Netto) 80%	221
Soll (Netto)	240
Differenz	-19
Besucher (Angehörige)	Fläche
(Brutto)	(Brutto)
Besucher 1	34
Summe (Brutto)	34
Summe (Netto) 80%	28
Soll (Netto)	30
Differenz	-2
Verkehrsfläche (Flur)	Fläche
(Brutto)	(Brutto)
Verkehrsfläche (Flur)	287
Summe (Netto) 80%	230
Soll (Netto)	186
Differenz	50
Geschossfl. (Netto) 80%	836
Daten Planungsbereich	
Grundstück (Brutto) qm	5812
Reserve Verkehrsfl.	306
Grundstück (Netto)	5506
Geschossfl. (Brutto)	988
Grundflächenzahl (GRZ)	0,2
Verpachtungsfläche	2319
GRZ (Verriegelung)	0,4
Anzahl der Vollgeschosse	1
Geschossflächenzahl	0,2



Erläuterungen:

Die Größe und Ausstattung für ein Hospiz ist auf der Grundlage des **Sozialgesetzbuches** geregelt (s. Erläuterung und Tabelle links).

Nach den Vorgaben sind ca. 800 - 1.000 m² Bruttogeschossfläche erforderlich.

Zur Ermittlung der städtebaulichen und landschaftspflegerischen Belange wurden Testentwürfe ausgearbeitet.

Mit den Testentwürfen soll geprüft werden, welche Festsetzungen im Bebauungsplan für das „Hospiz“ erforderlich sind.

Die Auswirkungen des Vorhabens für das Stadt- und Landschaftsbild soll mit den Testentwürfen der Öffentlichkeit erkennbar gemacht werden.

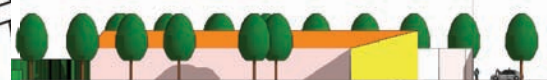
Planungsbüro Uhle 02.011.21

5

A

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung:

Die Lösung ist grundsätzlich genehmigungsfähig. Die Belange des Gewässerschutzes innerhalb des 40 m Abstandes zum Mühlbach werden aber betroffen. Die damit verbundenen Auflagen können zur Modifikation der Lösung führen.



Mögliches Gebäudeprofil
(eingeschossig mit Flach- und Pultdach)

Erläuterungen:

Der winkelförmig gegliederte Baukörper umschließt eine parkähnlich gestaltete Grünfläche. Dadurch entsteht eine sehr private Atmosphäre.

Für die Gestaltung des Baukörpers und der Freifläche besteht ein relativ großer Spielraum.

Diese Bauform erfordert unter Berücksichtigung des ÜSG eine Grundstücksgröße von ca. 5.000 - 6.000 m².

Planungsbüro Uhle 02.011.21

B

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung:

Die Belange des ÜSG und des Gewässerschutzes innerhalb des 40 m Abstandes zum Mühlbach werden betroffen. Die damit verbundenen Auflagen können zur Aufgabe der Lösung führen.

Hinweis zur Berechnung (Tabelle):

Der "Testentwurf" dient zur Ermittlung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Geschossfläche (Brutto) ist die Summe der Nutzflächen (Brutto) des Gebäudes. Die Umrechnung zur Nutzfläche (Netto) erfolgt mit dem Faktor 0,8 (80%).

Die Art der Nutzflächen und deren Größe (Soll - Flächen) wurden den "Rahmenvereinbarung nach § 39a Abs. 1 Satz 4 SGB V über Art und Umfang sowie Sicherung der Qualität der stationären Hospizversorgung vom 13.03.1998, i. d. F. vom 31.03.2017" § 7 Abs. 4 entnommen.

Die Abweichung der Nutzflächen im "Testentwurf" von den "Soll - Flächen" wurde in der Tabelle ermittelt. Die Abweichungen sind für die städtebauliche Betrachtung nicht wesentlich. Mit der Vertiefung der Gebäudeplanung (Architektur) können diese Abweichungen ausgeglichen werden.

"Kleines Grundstück"	Fläche qm
Funktionsbereich	(Brutto)
Pflegebad	22
Küche	20
Dienstzimmer	34
Besprechungsräume	31
Arbeitsraum 1 Rein	25
Arbeitsraum 2 Unrein	25
Büroraum 1	27
Mitarbeiteraum	30
Umkleide-WC-Mit.	20
WC-Besucher	20
Lager	34
Technikraum	20
Summe (Brutto)	305
Summe (Netto) 80%	244
Soll (Netto)	250
Differenz	-6
Gemeinschaftsbereich	Fläche qm
(Brutto)	
Essraum	20
Gemeinschaftsraum	55
Raum der Stille	20
Summe (Brutto)	95
Summe (Netto) 80%	76
Soll (Netto)	80
Differenz	-4
Wohnbereich	Fläche
(ohne Terrassen)	(Brutto)
Gast 1	34
Gast 2	34
Gast 3	34
Gast 4	34
Gast 5	34
Gast 6	34
Gast 7	34
Gast 8	34
Summe (Brutto)	276
Summe (Netto) 80%	221
Soll (Netto)	240
Differenz	-19
Besucher (Angehörige)	Fläche
(Brutto)	
Besucher 1	34
Summe (Brutto)	34
Summe (Netto) 80%	28
Soll (Netto)	30
Differenz	-2
Verkehrsfläche (Flur)	Fläche
(Brutto)	
Verkehrsfläche (Flur)	179
Summe (Netto) 80%	143
Soll (Netto)	189
Differenz	-37
Geschossfl. (Netto) 80%	711
Daten Planungsrecht	
Grundstück (Brutto) qm	3107
Reserve Verkehrsfl.	176
Grundstück (Netto)	2932
Geschossfl. (Brutto)	889
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
Verriegelte Fläche	1970
GRZ (Verriegelung)	0,6
Anzahl der Vollgeschosse	1
Geschossflächenzahl	0,3

Reserve „öffentl. Verkehrsfläche“

Reserve „Kindertagesstätte“ ca. 1.200 m².

40 m Abstand, Bebauung wasserrechtl. zustimmungspflichtig

Grenze des ÜSG

Reserve „Gemeinbedarf“ oder teilw. Ausgleichsfläche

Planungsbüro Uhle 04.02.2021
Prof. Matthias Uhle
Auf dem Acker 25
56379 Winden
Tel.: 02504/1502
E-Mail: prof.uhle@online.de

Planungskonzept „Hospiz“
Nassau, Bergnassau - Scheuern
Grundriss - Testentwurf - Kleines Grundstück

Erläuterungen:

Die Größe der Nutzfläche entspricht der Lösung „A“.
Die Aufenthaltsbereiche im Gebäude sind auf das unbedingt notwendige Maß reduziert.

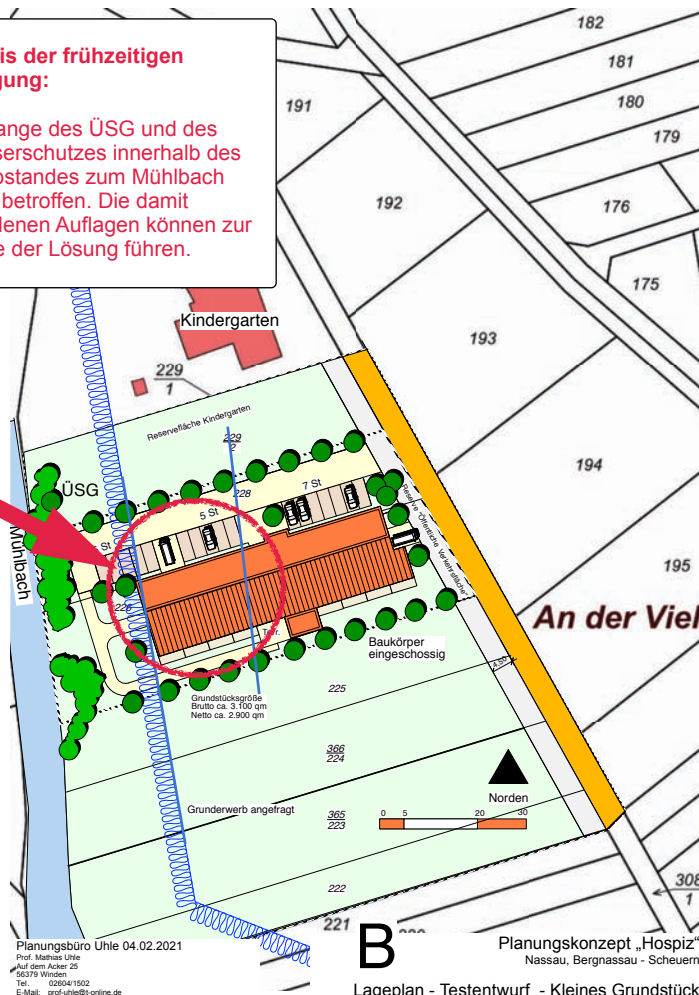
Planungsbüro Uhle 02.011.21

7

B

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung:

Die Belange des ÜSG und des Gewässerschutzes innerhalb des 40 m Abstandes zum Mühlbach werden betroffen. Die damit verbundenen Auflagen können zur Aufgabe der Lösung führen.



Mögliches Gebäudeprofil
(eingeschossig mit Flach- und Pultdach)

Erläuterungen:

Die Grundstücksfreifläche ist fast ausschließlich Verkehrs- und Abstandsfläche.
Es entsteht eine sehr funktionale Lösung mit wenig Gestaltungsspielraum.

Diese Bauform erfordert unter Berücksichtigung des ÜSG eine Grundstücksgröße von ca. 3.000 m².

Planungsbüro Uhle 02.011.21

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung:

Es sind keine Belange der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange bekannt geworden, die grundsätzlich gegen diese Lösung sprechen. Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Hinweis zur Berechnung (Tabelle):

Der "Testentwurf" dient zur Ermittlung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Geschossfläche (Brutto) ist die Summe der Nutzflächen (Brutto) des Gebäudes. Die Umrechnung zur Nutzfläche (Netto) erfolgt mit dem Faktor 0,8 (80%).

Die Art der Nutzflächen und deren Größe (Soll - Flächen) wurden den Rahmenvereinbarung nach § 39a Abs. 1 Satz 4 SGB V über Art und Umfang sowie Sicherung der Qualität der stationären Hospizversorgung vom 13.03.1998, i. d. F. vom 31.03.2017 § 7 Abs. 4 entnommen.

Die Abweichung der Nutzflächen im "Testentwurf" von den "Soll - Flächen" wurde in der Tabelle ermittelt. Die Abweichungen sind für die städtebauliche Betrachtung nicht wesentlich. Mit der Verkleinerung der Gebäudeplanung (Architektur) können diese Abweichungen ausgeglichen werden.

Funktionsbereich	Fläche qm (Brutto)
Pflegebad	22
Küche	20
Dienstzimmer	34
Besprechungsraum	31
Arbeitsraum 1 Rein	25
Arbeitsraum 2 Unrein	25
Büroraum 1	27
Mitarbeiteraum	30
Umkleide-WC-Mit.	20
WC-Besucher	20
Lager	34
Technikraum	20
Summe (Brutto)	305
Summe (Netto) 80%	244
Soll (Netto)	250
Differenz	-6
Gemeinschaftsbereich	Fläche qm (Brutto)
Essraum	20
Gemeinschaftsraum	25
Raum der Stille	20
Summe (Brutto)	65
Summe (Netto) 80%	52
Soll (Netto)	60
Differenz	-8
Wohnbereich (ohne Terrassen)	Fläche (Brutto)
Gast 1	34
Gast 2	34
Gast 3	34
Gast 4	34
Gast 5	34
Gast 6	34
Gast 7	34
Gast 8	34
Summe (Brutto)	276
Summe (Netto) 80%	221
Soll (Netto)	240
Differenz	-19
Besucher (Angehörige)	Fläche (Brutto)
Besucher 1	34
Summe (Brutto)	34
Summe (Netto) 80%	28
Soll (Netto)	30
Differenz	-2
Verkehrsfläche (Flur)	Fläche (Brutto)
Verkehrsfläche (Flur)	179
Summe (Netto) 80%	143
Soll (Netto)	180
Differenz	-37
Geschossfl. (Netto) 80%	711
Daten Planungsrecht	Grundstück (Brutto) qm
Grundstück (Brutto)	5800
Reserve Verkehrsfl.	300
Grundstück (Netto)	5500
Geschossfl. (Brutto)	889
Grundflächenzahl (GRZ)	0,2
Versiegelte Fläche	1570
GRZ (Versiegelung)	0,3
Anzahl der Vollgeschosse	1
Geschossflächenzahl	0,2

C



Mögliches Gebäudeprofil (eingeschossig mit Flach- und Pultdach)

Erläuterungen:

Die Gebäudekonzeption entspricht der Lösung „B“. Der Baukörper und die Stellplätze sind aber parallel zur Verkehrsfläche „Am Sauerborn“ angeordnet.

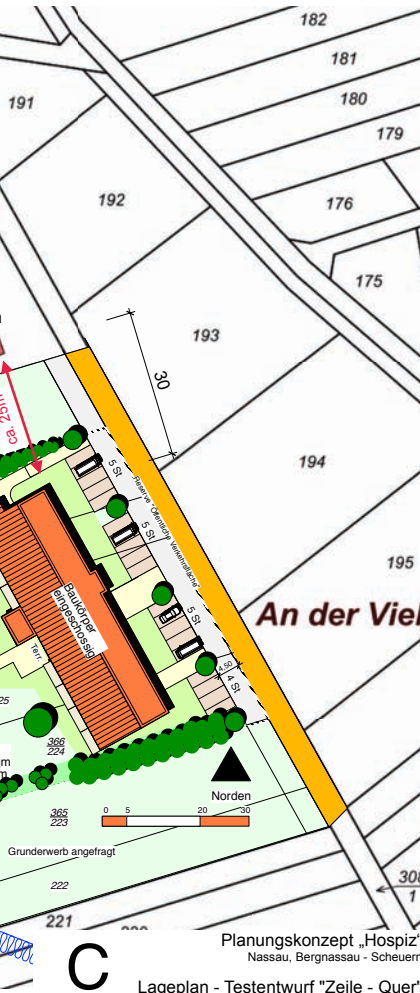
Planungsbüro Uhle 02.011.21

Grundriss - Testentwurf "Zeile - Quer"

9

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung:

Es sind keine Belange der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange bekannt geworden, die grundsätzlich gegen diese Lösung sprechen. Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich.



C

Erläuterungen:

Die Baukörper- und Freiflächengestaltung besitzt im Gegensatz zur Lösung „B“ einen relativ großen Spielraum. Die Freifläche kann wie bei Lösung „A“ parkähnlich gestaltet werden.

Durch die Gebäudestellung und die vorhandene Grundstücksteilung beträgt die Grundstücksgröße, wie bei Lösung „A“, ca. 5.000 - 6.000 m².

Fazit

Auf der Grundlage der Testentwürfe „A - C“ wird eine Grundstücksgröße von 5.000 - 6.000 m² empfohlen.

Die Architektur und die Freiflächengestaltung kann, im Rahmen der Planungsvertiefung, von den Testentwürfen abweichen.

Planungsbüro Uhle 02.011.21

Lageplan - Testentwurf "Zeile - Quer"

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung:

Die Belange der Bodenordnung können dazu führen, dass zwischen der Kindertagesstätte und dem Hospiz ein größerer Abstand entsteht. Die genaue Standortbestimmung kann im Durchführungsvertrag erfolgen.

Reserve „Kindertagesstätte“, „Gemeinbedarf“ oder teilw. Ausgleichsfläche, ca. 3.000 m².

Reserve „öffentl. Verkehrsfläche“

40 m Abstand, Bebauung wasserrechtl. zustimmungspflichtig

Grenze des ÜSG

Planungsbüro Uhle 01.11.2021
Prof. Matthias Uhle
Hof der Acker 25
56379 Wenden
Tel.: 02604/1502
E-Mail: prof-uhle@online.de

C-1

Planungskonzept „Hospiz“
Nassau, Bergnassau - Scheuern
Lageplan - Testentwurf "Zeile - Quer"

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung:

Die Belange der Freiraumgestaltung (Landschaftsbild), können durch Modifikation der Gebäudeform berücksichtigt werden. Eine Regelung dazu kann im Durchführungsvertrag erfolgen.

Reserve „Kindertagesstätte“ ca. 1.000 - 1.200 m².

Reserve „öffentl. Verkehrsfläche“

40 m Abstand, Bebauung wasserrechtl. zustimmungspflichtig

Grenze des ÜSG

Planungsbüro Uhle 01.11.2021
Prof. Matthias Uhle
Hof der Acker 25
56379 Wenden
Tel.: 02604/1502
E-Mail: prof-uhle@online.de

C 2

Planungskonzept „Hospiz“
Nassau, Bergnassau - Scheuern
Lageplan - Testentwurf "Zeile - Quer"

Planungsbüro Uhle 02.011.21

11

Schätzung der Verkehrszunahme

	Anzahl (ca.)	Stellplätze (ca.)
Anzahl der Betten	9	12
Anzahl Beschäftigte	6	6
Andienungsfahrzeuge	2	2
Summe		20
Fahrten pro Stellplatz/Tag		4
Anzahl Stellplätze		20
Verkehrsstärke (Fahrten Kfz/Tag)		80
Umrechnung tags (6-22 Uhr) Kfz/h, Faktor		0,056
Verkehrsstärke (Fahrten Kfz/h)		4,48
Verkehrsstärke (Fahrten Kfz/h), gerundet		5

Planungsbüro Uhle 02.011.21

Erläuterungen zur Schätzung:

Es wird angenommen, dass pro betreuter Person, jeden Tag, Angehörige über längere Zeit anwesend sind.

In der Tabelle (s. links) werden deshalb 1 Stellplatz / Bett und zusätzlich drei weitere Stellplätze berücksichtigt.

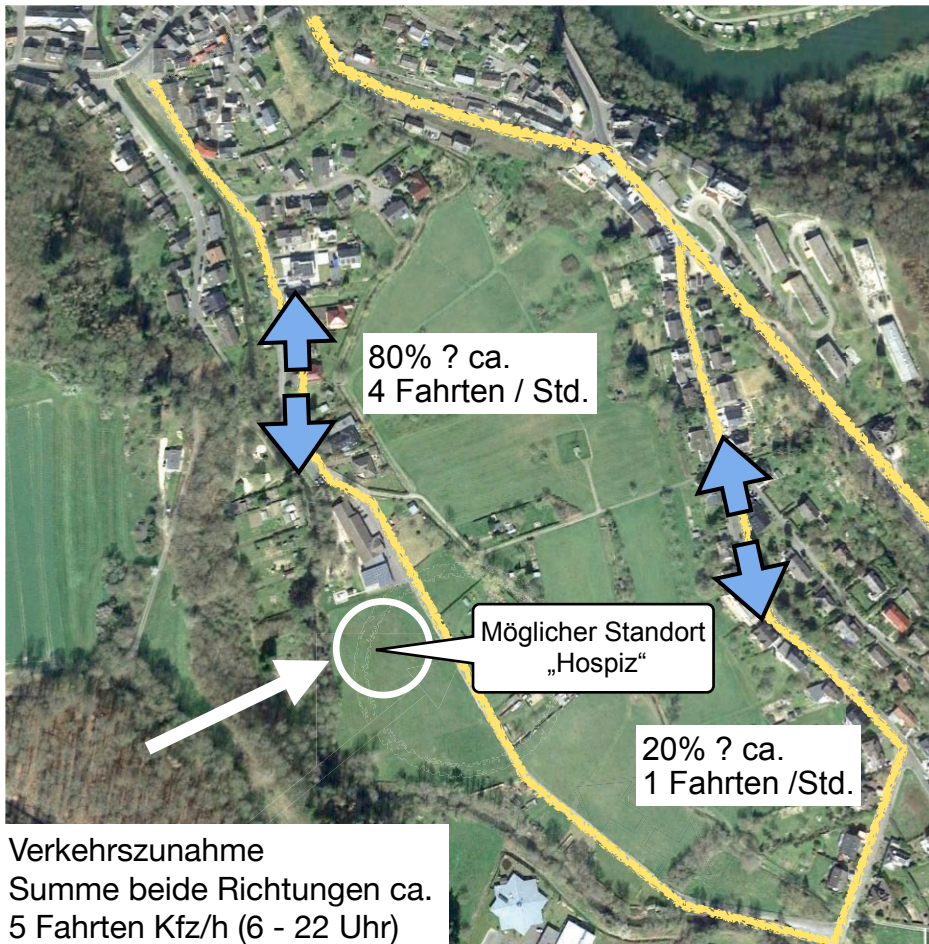
Es wird angenommen, dass sechs Beschäftigte ständig anwesend sind, für die je ein Stellplatz erforderlich ist.

Für Andienungsfahrzeuge werden zwei Stellplätze angeboten.

Es wird angenommen, dass jeder Stellplatz zweimal am Tag mit Hin- und Rückfahrt angedient wird. Nach dieser Annahme werden 80 Fahrten / Tag (6 - 22 Uhr) verursacht. Die Verkehrsstärke für eine Tagesstunde wird nach den Regeln der Verkehrsplanung mit dem Faktor 0,056 ermittelt. Daraus ergeben sich im Mittel 5 Fahrten / Stunde Tag (6 - 22 Uhr).

Es wird angenommen, dass sich das Verkehrsaufkommen gleichmäßig über den Tagesverlauf (6 - 22 Uhr) verteilt.

12



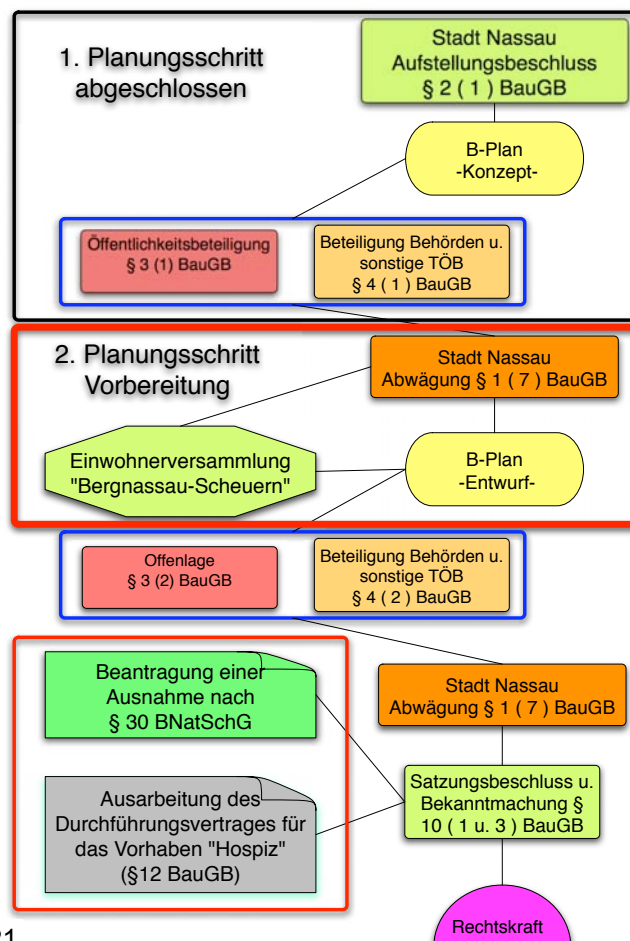
Planungsbüro Uhle 02.011.21

13

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde muss nicht im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB geändert werden.

Die Aufstellung eines „vorzeitigen Bebauungsplans“ nach § 8 Abs. 4 BauGB ist zulässig.



Planungsbüro Uhle 02.011.21

Verfahrensablauf

14

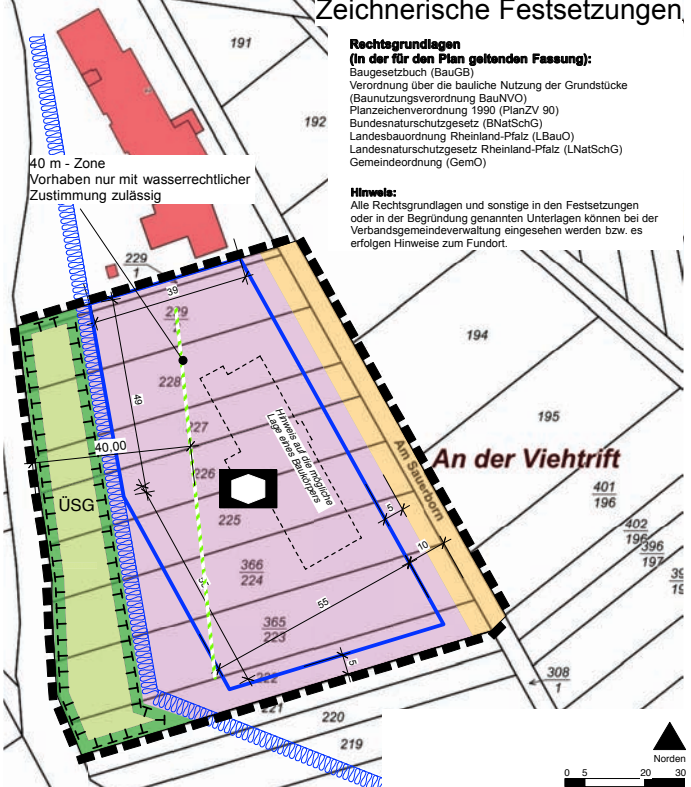
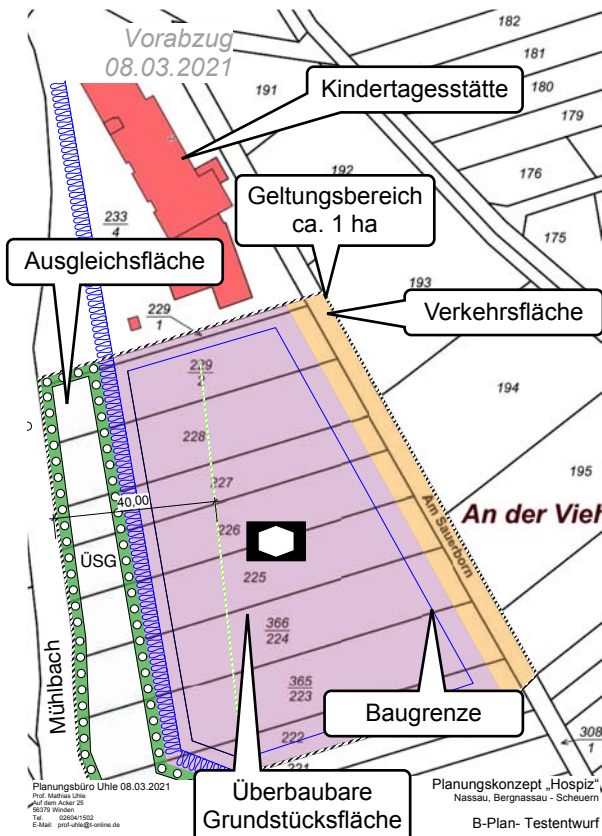
Konzept Des Bebauungsplans

Stadt Nassau
Stand März 2021

Entwurf Des Bebauungsplans

Stadt Nassau
Stand Nov. 2021

Zeichnerische Festsetzungen



Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch Bestandteile der Verfahrensunterlagen (siehe dort)

15

Textliche Festsetzungen u. nachrichtliche Übernahmen

0. Darstellungen der Flurkarte (keine Festsetzung)

- 0.1 vorhandene Flurstücksgrenze
- 0.2 Flurstücksnummer, z.B. Fl. St. Nr. 1196/7
- 0.3 vorhandenes Gebäude

Planungrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- 2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1), Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: "Soziale Einrichtungen (z.B. Kindertagesstätte, Hospiz, Gesundheitsvorsorge)"
 - 2.2 Nach § 9 Abs. 2 BauGB sind nur Vorhaben zulässig zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
 - 2.3 Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, die vom Vorhaben nicht beansprucht werden, können gemäß der Zweckbestimmung nach Ziff. 2.1 genutzt werden (§ 12 Abs. 4 BauGB).

- 2.4 Die maximal zul. Grundflächenzahl beträgt 0,3 (§ 19 BauNVO).
- 2.5 Die maximal zul. Geschossflächenzahl beträgt 0,3 (§ 20 BauNVO).

- 2.6 Maximal ein Vollgeschoss zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

- 3.2 überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5. Grünflächen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 15 u. 20 BauGB)

- 5.1 Zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche sind mindestens 5 hochstämmige Laubbäume reihenartig zwischen Stellplätzen und Zufahrten zu pflanzen.

- 5.2 Die Grundstücksflächen zwischen dem Baukörper und der Fläche für Maßnahmen (...) dürfen zu maximal 10 % als Wege- und Terrassenflächen befestigt werden. 15% dürfen als intensiv gärtnerisch gestaltete Beete und Rasenflächen angelegt werden.

- 5.2.1 Die übrigen Flächen sind als Wiesenflächen zu erhalten bzw. wiederherzustellen und pro angefangene 200 m² mit Einzelbäumen und Baumgruppen (standorttypische Laubbäume oder Obstbaum-Hochstämme) zu bepflanzen.

- 5.3 Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist soweit als möglich als Brauchwasser zu nutzen und auf dem Grundstück zurückzuhalten. Das überschüssige Niederschlagswasser ist in den Mühlbach einzuleiten.

- 5.4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

- 5.4.1 Ausbildung einer authentischen Uferschutzzone mit Erlen-Weiden-Ufergehölz (Bestand) und standorttypischem Hochstaudensaum in einer Breite von ca. 10 m.

- 5.4.2 Erhalt und Entwicklung der artreichen Wiesenfläche durch biologische Pflege (ein- oder zweimalige Mahd pro Jahr mit Abräumen des Mähguts).

- 5.4.3 Die Grundstücke sind an ihren Grenzen durch Anpflanzung von Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen in lockerer Pflanzanordnung zu begrünen (Randeingrünung, siehe Anhang 2 des Umweltberichts, "Freiflächengestaltungsskizze").

- 5.4.4 Anstelle der Festsetzungen im Bebauungsplan kann nach § 14 Abs. 3 BauGB die Kompensation auch durch eine vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB erfolgen.

6. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

- 6.1 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet USG § 88 (1) WHG. Das Gebiet ist von abflusshemmenden Nutzungen freizuhalten.

- 6.2 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

- 6.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

- 6.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

- 6.5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

- 6.6 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

- 6.7 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

- 6.8 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

- 6.9 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

- 6.10 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

- 6.11 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

- 6.12 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

- 6.13 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Hinweise

1. Trinkwassererschließung

- 1.1 Für den Brunnen „Bergnassau-Scheuern 4“ wurde am 21.08.1990 erstmalig eine Abgrenzung des Schutzgebietes ohne vorherige Erstellung eines hydrologischen Gutachtens durchgeführt. Mit Datum vom November 2014 wurde ein aktuelles hydrologisches Gutachten erstellt. Wonach sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der potentiellen Schutzzone III befindet.

- 1.2 Die Gebäude dürfen nicht unterkellert werden. Der Eingriff in die grundwasserüberdeckenden Schichten ist auf unbedingt notwendige Eingriffe zu beschränken. Die Grundstückstiefe der Gebäude darf nicht mehr als 0,80 m betragen.

- 1.3 Es sind keine Heizungen erlaubt. Gas- oder Elektroheizungen können stattdessen verwendet werden.

2. Entwässerung

- 2.1 Die Schmutzwasserleitungen der Gebäude dürfen nicht unterhalb der Bodenplatte verlaufen, sondern müssen in diese integriert sein. Empfohlen werden einsehbare Systeme bei denen die in den Bodenplatten verlaufenden Leitungen zur Revision nur durch Stahlplatten abgedeckt werden.

- 2.2 Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen (keine Zinkblechdeckung) ist dezentral und breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder in Zisternen zur Brauchwasserernutzung zusammenfassen.

- 2.3 Falls die Entwässerungskonzeption die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder in einen zentralen Versickerungsbereich vorsehen sollte, ist eine entsprechende Einleitungsgenehmigung erforderlich.

- 2.4 Die Planung der Abwasseranlagen ist mit den Verbandsgemeindewerken Bad Ems-Nassau abzustimmen.

- 2.5 Vor Inbetriebnahme der Abwasseranlage ist eine Dichtungsprüfung gemäß DIN EN 1610 bzw. gem. ATV-DVWK-Regelwerk A139 durchzuführen. Die weiterführende Kanalsanierung sowie die Dichtungsprüfung und Maßnahmen der Instandhaltung sind mit den Verbandsgemeindewerken Bad Ems-Nassau abzustimmen.

3. Verdacht auf archaische Fundstellen

- 3.1 Der Planbereich wird aus topographischen Gesichtspunkten als archaische Verdachtsfläche eingestuft.

- 3.2 Auf die Anzeige-, Erhaltungs-, und Abfederungspflicht wird hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens zwei Wochen vorher per E-Mail über landesarchaologie@nassau.de oder telefonisch 0261 6675 3000 anzuzeigen. Die örtlich eingesetzten Firmen sind darüber zu unterrichten, dass nicht genehmigte sowie nicht angemeldete Bauarbeiten im Bereich in denen archaische Denkmäler vermutet werden nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 € geahndet werden können (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

4. Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG

- 4.1 Im Geltungsbereich befindet sich eine nach § 15 BNatSchG pauschal geschützte magere Flachland-Mähwiesen (Größe ca. 7.500 m²). Für die Inanspruchnahme ist ein Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG erforderlich. Die Ausnahme ist zulässig, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

- 4.2 Ein Ausgleich kann z.B. durch Neuanlage von entsprechenden Wiesenflächen auf einem geeigneten Standort oder durch Aufwertung von vorhandenem Grünland (Extensivierung/Aushagerung) geleistet werden.

Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Stadtrat gefasst, am

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgegeben, am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgegeben, am

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis (einschl.).

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch den Stadtrat, am

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Der Bebauungsplan wird hiernit ausgestellt.

Nassau, den

Manuel Lippert
Stadtbürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Das Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden, mit Hinweis auf Ort und Dauer der Einsichtnahme.

Der Bebauungsplan ist somit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Ems, den

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister

Stadt Nassau
Bebauungsplan "Hospiz am Sauerborn"
(Entwurf)

PLANUNGSBÜRO UHLE Ortplanung und Städtebau	Fertigstellung	November 2021
Prof. Mathias Uhle Auf dem Acker 25, 56379 Winden Tel. 02604 / 1502	Änderung / Ergänzung	

Seite 2 von 3

Stadt Nassau
Bebauungsplan "Hospiz am Sauerborn"
(Entwurf)

PLANUNGSBÜRO UHLE Ortplanung und Städtebau	Fertigstellung	November 2021
Prof. Mathias Uhle Auf dem Acker 25, 56379 Winden Tel. 02604 / 1502	Änderung / Ergänzung	

Seite 3 von 3