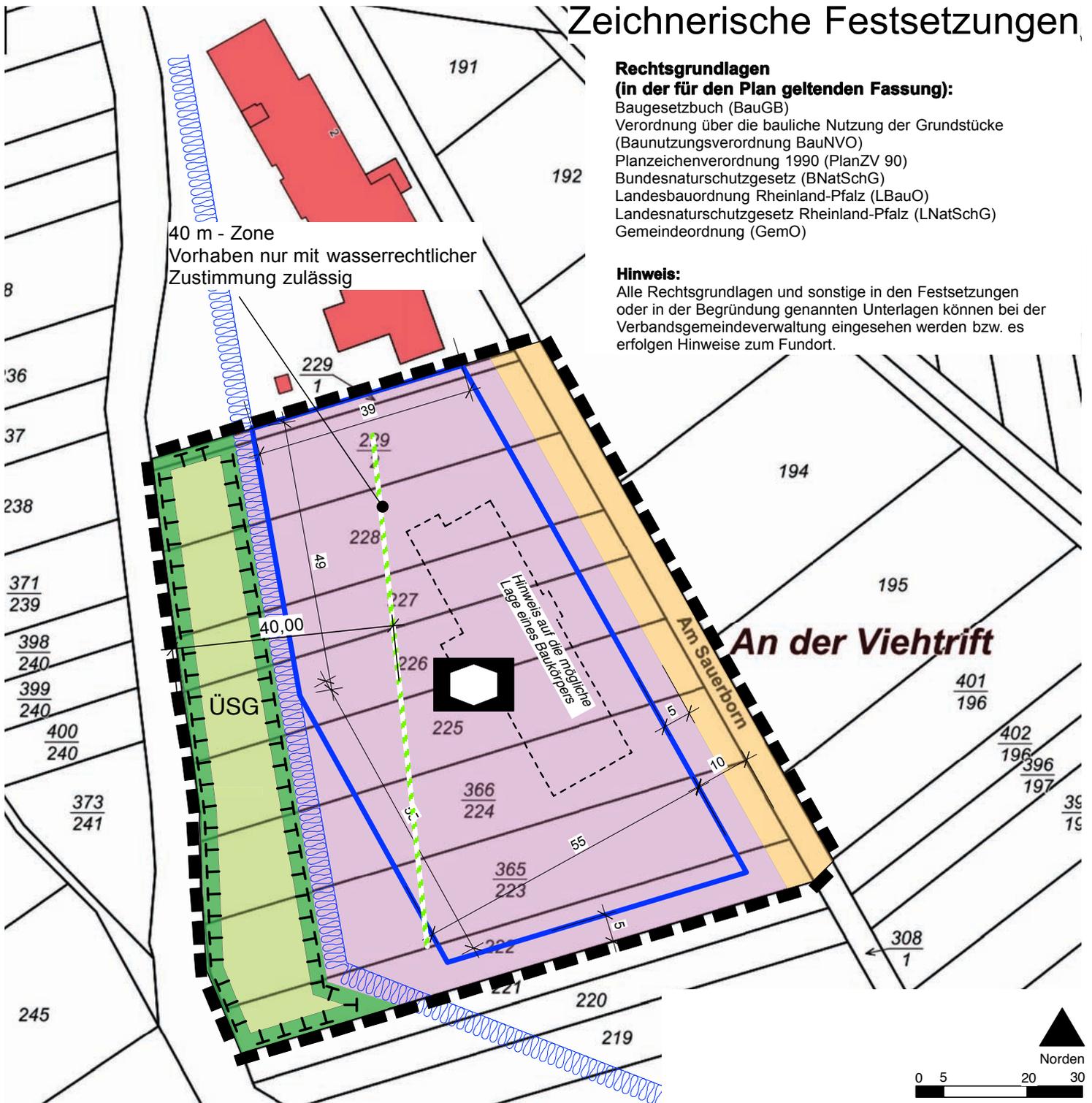


# Zeichnerische Festsetzungen



## Rechtsgrundlagen (in der für den Plan geltenden Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
- Gemeindeordnung (GemO)

## Hinweis:

Alle Rechtsgrundlagen und sonstige in den Festsetzungen oder in der Begründung genannten Unterlagen können bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingesehen werden bzw. es erfolgen Hinweise zum Fundort.

40 m - Zone  
Vorhaben nur mit wasserrechtlicher Zustimmung zulässig

Hinweis auf die mögliche Lage eines Baukörpers

An der Viehtrift

Am Sauerborn

ÜSG



Datengrundlage: Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15.10.2002).

## Hinweis zum Verfahren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

### Vorhabenträger:

Förderverein Stationäres Hospiz Rhein-Lahn e.V.  
Römerstraße 80, 56130 Bad Ems.

## Stadt Nassau

Bebauungsplan "Hospiz am Sauerborn"

(Entwurf)

**PLANUNGSBÜRO UHLE**  
Ortsplanung und Städtebau

Prof. Mathias Uhle  
Auf dem Acker 25, 56379 Winden  
Tel. 02604 / 1502

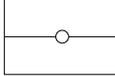
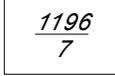
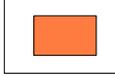
Fertigstellung November 2021

Änderung / Ergänzung

Seite 1 von 3

# 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 

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. 

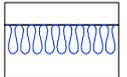
5.4.1 Ausbildung einer autotypischen Uferschutzzone mit Erlen-Weiden-Ufergehölz (Bestand) und standorttypischem Hochstaudensaum in einer Breite von ca. 10 m.

5.4.2 Erhalt und Entwicklung der artenreichen Wiesenfläche durch biotopgemäße 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, "Freiflächen-gestaltungsplan").

5.4.4 Anstelle der Festsetzungen im Bebauungsplan kann nach § 1a Abs. 3 BauGB die Kompensation auch durch eine vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB erfolgen.

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

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

## Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB). 

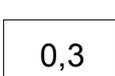
## 2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1), Nr. 1 BauGB)

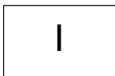
2.1 Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: "Soziale Einrichtungen (z.B. Kindertagesstätte, Hospiz, Gesundheitsvorsorge)" 

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.

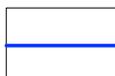
2.3 Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, die vom Vorhaben nicht beansprucht werden, können gemäß der Zweckbestimmung nach Ziff. 2.1 genutzt werden (§ 12 Abs. 4 BauGB).

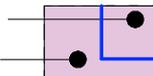
2.4 Die maximal zul. Grundflächenzahl beträgt 0,3 (§ 19 BauNVO). 

2.5 Die maximal zul. Geschosflächenzahl 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.

## Bauordnungsrechtl. Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

- 1 Im Geltungsbereich sind nur Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer zulässig.
- 2 Die Eindeckung bei geneigten Dächern muss mit grauem bis schwarzem Material erfolgen. Zinkblech ist unzulässig. Auf Teilflächen ist die Dachverglasung zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Dachflächen sind mit Anlage zur Nutzung der Sonnenenergie auszustatten.
- 3 Die Fassaden (Wandflächen) sind zu verputzen. Zur Farbgebung sind alle "Erdfarben", Pastelltöne (z.B. weiß, gelb, ocker, rot, braun, blau, türkis, grün, grau, etc.) zulässig. Holzbekleidungen sind zulässig.

**Stadt Nassau**

Bebauungsplan "Hospiz am Sauerborn"

(Entwurf)

<b>PLANUNGSBÜRO UHLE</b> <b>Ortsplanung und Städtebau</b> Prof. Mathias Uhle Auf dem Acker 25, 56379 Winden Tel. 02604 / 1502	Fertigstellung	November 2021
	Änderung / Ergänzung	
		Seite 2 von 3

# Hinweise

## 1 Trinkwasserschutz

- 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 hydrologischen Gutachten erstellt. Wonach sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der potentiellen Schutzzone III befindet.
- 1.2 Die Gebäude dürfen nicht unterkellert werden. Der Eingriffe 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 Ölheizungen 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 Zinkblecheindeckung) ist dezentral und breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder in Zisternen zur Brauchwassernutzung sammeln.
- 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 Abwasserleitung ist eine Dichtheitsprüfung gemäß DIN EN 1610 bzw. gem. ATV-DVWK-Regelwerk A139 durchzuführen. Die weiterführende Kanalisation sowie die Dichtheitsprüfung und Maßnahmen der Instandhaltung sind mit den Verbandsgemeindewerken Bad Ems-Nassau abzustimmen.

## 3 Verdacht auf archäologische Fundstellen

- 3.1 Der Planbereich wird aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft.
- 3.2 Auf die Anzeige-, Erhaltungs-, und Ablieferungspflicht wird hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens zwei Wochen vorher per E-Mail über [landesarchaologie@gdk.rlp](mailto:landesarchaologie@gdk.rlp) 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 archäologische 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 LNatSchG pauschal geschützte magere Flachland-Mähwiesen ( Größe ca. 7.500 m<sup>2</sup>). Für die Inanspruchnahme ist ein Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG erforderlich. Die Ausnahme ist zulässig, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. 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 bekanntgemacht, am .....

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

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht, 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 hiermit ausgefertigt.

Nassau, den .....

.....  
Manuel Liguori  
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)

<b>PLANUNGSBÜRO UHLE</b> <b>Ortsplanung und Städtebau</b>  Prof. Mathias Uhle Auf dem Acker 25, 56379 Winden Tel. 02604 / 1502	Fertigstellung	November 2021
	Änderung / Ergänzung	
		Seite 3 von 3