

TEIL B: TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§1 - 15 BauNVO)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

(§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstiges nicht störendes Gewerbe, Anlagen für die Verwaltung) allgemein zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET (KURGEBIET)

Das sonstige Sondergebiet "Kurgebiet-1" dient ausschließlich Kur- und Erholungszwecke.

Innerhalb des Sondergebietes "Kurgebiet-1" sind zulässig:

1. Kurkliniken, Kurheime, Erholungsheime und Betriebe des Beherbergungsgewerbes für einen wechselnden Personenkreis, die der Kur und Erholung dienen. Sie dürfen nur Einrichtungen und Anlagen der Fremdversorgung aufweisen. Soweit (größere) Betriebe nicht nur der Unterbringung von Kurgästen und Erholungssuchenden dienen, müssen sie auch die entsprechenden Kur- und Freizeiteinrichtungen aufweisen. Der Bau und die Einrichtung von Küchen, Kochnischen, Schrankküchen und sonstigen Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern ist unzulässig.
2. Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung sowie für gesundheitliche Zwecke, die mit der Eigenart des Kurgebietes vereinbar sind.
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

2. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.

3. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Auf den nach Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung verbleibenden Freiflächen in den WA- und SO-Gebieten ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten, zu ergänzen und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzung zu ergänzen.

4. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 ANPFLANZUNGEN

Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten (Ausgleichsmaßnahme).

4.2 **VORHANDENE PARKANLAGE**

Die vorhandene Parkanlage im Bereich der Klinik ist zu erhalten und ökologisch aufzuwerten. Nicht heimischer Bewuchs und nicht standortgerechte Arten sind zu entfernen. Ggf. sind heimische Gehölze nachzupflanzen. Die Parkränder sind waldrandartig auszubilden (Ausgleichsmaßnahme, siehe Schnitt D-D).

5. **VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

6. **PASSIVE LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN/SCHALLSCHUTZ**

(§ 9 Abs. 24 BauGB)

In dem Plangebiet sind die Lärmpegelbereiche II bis V (siehe Planzeichnung) nach DIN 4109 *Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen* (November 1989) bei der Ausführung zu berücksichtigen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der Festsetzung nach DIN 4109 gemindert werden.

7. **HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bauliche Anlagen dürfen mit der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, nicht höher als 0,6 m über den Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt ist:

- a) bei ebenem Gelände: die Oberkante der Straßenmitte,
- b) bei ansteigendem Gelände: die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite,
- c) bei abfallendem Gelände: die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

8. **STELLPLÄTZE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V. mit §§ 12 und 23 BauNVO)

Die Stellplätze sind aus durchsickerungsfähigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasenstein, Sickerpflaster) soweit nicht eine Versiegelung nach geltenden Rechtsvorschriften erforderlich wird.

9. **AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, verbleiben weiterhin in Nutzung der privaten Eigentümer.