Bebauungsplan Nr.125
"Klinikum südlich der Zeppelinstraße"

Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet "Medizinisch-Klinisches Zentrum", siehe textliche Festsetzung Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. **BA 1** — Bauabschnitte mit Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung

LW — Landwirtschaftlicher Verkehr

Einfahrtbereich, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 9.2

6. Sonstige zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind nach Maßgabe von textlicher Festsetzung Nr. 7

LPB III, LPB IV — Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzung Nr. 6

7. Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

10 — Maße in Meter (z.B. 10,0 Meter)

155,00 — Höhenlinien - Angabe in m ü.NN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.5

Textliche Festsetzungen (BauGB)

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 SO Sondergebiet "Medizinisch-Klinisches Zentrum"

1.1.1 Das Sondergebiet dient vorwiegend der stationären und ambulanten medizinischen Versorgung der Bevölkerung einschließlich medizinischer Nachsorge, der Aus- und Fortbildung im Sinne eines umfassenden Gesundheitskompetenzzentrums sowie der Ansiedlung einer zentralen Leitstelle.

1.1.1 Zulässig sind:

1. Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
2. Gebäude und Räume für Apotheken, Arztpraxen und sonstige Heilberufe,
3. Anlagen und Einrichtungen für eine zentrale Leitstelle für den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe, den Katastrophenschutz und den Rettungsdienst,
4. Anlagen und Einrichtungen zur Stationierung von Fahrzeugen für notärztliche Einsätze sowie sonstigen Rettungs- und Krankentransportwagen (Rettungswache),
5. Wohnungen und Wohngebäude ausschließlich für Personal des Medizinisch-Klinischen Zentrums, die den medizinischen Einrichtungen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
6. Beherbergungsbetriebe, die der vorübergehenden Unterbringung von Patienten, deren Besuchern und sonstigen Benutzern des „Medizinisch-Klinischen Zentrums" dienen und die den medizinischen Einrichtungen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
7. Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung der Beschäftigten des Medizinisch-Klinischen Zentrums, der Patienten, deren Besuchern und sonstiger Benutzer des Medizinisch-Klinischen Zentrums, die den medizinischen Einrichtungen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
8. Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung von Kindern des Personals des Medizinisch-Klinischen Zentrums,
9. Fachgeschäfte für Medizinprodukte i. S. von § 3 Nummern 1-3 Medizinprodukategesetz (MPG) mit einer Verkaufsfläche von in der Summe bis zu 600 qm,
10. Läden zur Versorgung des Sondergebiets „Medizinisch-Klinisches Zentrum" mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zur Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wird das Sondergebiet „Medizinisch-Klinisches Zentrum" gemäß Planeintrag in drei Teilgebiete mit den Bezeichnungen „BA 1", „BA 2" und „BA 3" unterteilt.

2.2 Im gesamten Sondergebiet (BA 1, BA 2 und BA 3) ist in der Summe eine Grundfläche von bis zu 35.000 qm zulässig. Davon ist im Teilgebiet BA 1 in der Summe eine Grundfläche von bis zu 32.000 qm zulässig.

2.3 Im Teilgebiet BA 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie von sonstigen privaten Verkehrsflächen um bis zu 20.000 qm überschritten werden.

Im Teilgebiet BA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie von sonstigen privaten Verkehrsflächen um bis zu 7.000 qm überschritten werden.

Im Teilgebiet BA 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie von sonstigen privaten Verkehrsflächen um bis zu 10.000 qm überschritten werden.

2.4 Im gesamten Sondergebiet (BA 1, BA 2 und BA 3) ist in der Summe eine Geschossfläche von bis zu 96.000 qm zulässig. Davon ist im Teilgebiet BA 1 in der Summe eine Geschossfläche von bis zu 86.500 qm zulässig.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche werden Stellplätze, Garagen in Vollgeschossen und Garagengeschosse nicht berücksichtigt.

2.5 Höhe baulicher Anlagen

Als zulässige Höhe baulicher Anlagen wird eine Höhe von 22,0 m als Höchstmaß festgesetzt. Festgesetzt wird die Oberkante der baulichen Anlagen über dem natürlichen Gelände. Als natürliches Gelände i. S. d. Festsetzung gilt die in der Planzeichnung wiedergegebene Höhenvermessung.

Maßgebender Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist der niedrigste Punkt, in dem die Außenwand der baulichen Anlage das natürliche Gelände schneidet.

Überschreitungen der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch Abluft- und Abgasrohre können bis zu einer Höhe von 4,0 m zugelassen werden. Eine Überschreitung durch andere bauliche Anlagen ist unzulässig.

3. Bauweise

Für das Sondergebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind Gebäudelängen von bis zu 150 m zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Sondergebiet "Medizinisch-Klinisches-Zentrum" sind bis zu 70 % der nach Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe notwendigen Stellplätze oberhalb der Geländeoberfläche ebenerdig oder in Garagengeschossen (z.B. Parkhaus) zulässig.

5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Innerhalb des festgesetzten Einfahrtbereiches ist eine ergänzende Ein- und Ausfahrt von bzw. zu dem Sondergebiet zulässig. Die ergänzende Ein- und Ausfahrt ist der in der Planzeichnung als Verkehrsfläche festgesetzten Hauptzufahrt untergeordnet und dient insbesondere als Bedarfszufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge. Die Benutzung durch Patienten, Besucher und Personal ist nicht zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, einzuhalten.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegel-bereich	erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume *) und Ähnliches
I	35	30	
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40
VI	*)	50	45
VII	*)	*)	50

*) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der erforderliche Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
*) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist der Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.).

Das erforderliche Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

In Schlaf- und Bettenräumen und in sonstigen schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen oder durch sonstige geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass durch den Außenlärm unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Belüftung in der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) ein Innenpegel (Mittelungspegel) von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

7. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Zum Schutz der lokalklimatischen Verhältnisse ist innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche in Längsrichtung (Ost-West-Richtung) dieser Fläche ein Korridor von mindestens 36 m Breite von Bebauung freizuhalten. Innerhalb des Korridors sind nur Verkehrsflächen und ebenerdige Stellplätze zulässig. Sonstige Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit die Durchlüftung bzw. die lokalklimatischen Verhältnisse nachweislich nicht beeinträchtigt werden.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind nur insektenschonende Außenbeleuchtungen mit einem uv-armen Lichtspektrum (z.B. Natriumdampflampen in Form einer geschlossenen Konstruktion) zu verwenden.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.1 Randliche Eingrünung des Baugrundstücks

Im Sondergebiet „Medizinisch-Klinisches Zentrum" ist an den westlichen, südlichen und östlichen Grenzen des jeweiligen Baugrundstückes i. S. d. § 19 (3) BauNVO zur offenen Landschaft ein mindestens 10 m breiter, gestufter Gehölzstreifen als Randeingrünung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:

- je angefangene 200 qm ein Laubbaum I. Ordnung (Mindestqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm gemessen in 1 m Höhe, mit durchgehendem Leittrieb),
- je angefangene 150 qm ein Laubbaum II. Ordnung (Mindestqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm gemessen in 1 m Höhe, mit durchgehendem Leittrieb),
- je angefangene 2 qm ein Strauch (Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 80 cm).

Es sind heimische und standortgerechte Laubbäume (z. B. aus Pflanzenliste A) und Sträucher (z. B. aus Pflanzenliste B) zu verwenden. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

9.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind eine Baumreihe sowie eine 5 m breite, mindestens dreireihige Strauchpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:

- Baumreihe mit einem Baumabstand von höchstens 15 m (Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm gemessen in 1 m Höhe, mit durchgehendem Leittrieb),
- je angefangene 1,5 qm ein Strauch (Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 80 cm).

Es sind heimische und standortgerechte Bäume in einheitlicher Artenauswahl (z. B. aus Pflanzenliste C) und heimische und standortgerechte Sträucher (z.B. aus Pflanzenliste B) zu verwenden. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

Eine Unterbrechung der Strauchflächen und der Baumreihe für Zuwegungen und Zufahrten zum Sondergebiet im Bereich des gemäß Planeintrag festgesetzten Einfahrtbereiches ist im notwendigen Umfang zulässig.

9.3 Begrünung der Baugrundstücke

Im Sondergebiet sind mindestens 30 % des jeweiligen Baugrundstücks als Grün-flächen anzulegen. Mindestens 10 % der Flächen des jeweiligen Baugrundstücks sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen (z. B. aus Pflanzenliste B) zu bepflanzen (Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 80 cm) zu bepflanzen. Für die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird festgesetzt:

- je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum (z. B. aus Pflanzenliste A, Mindestqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1 m Höhe, mit durchgehendem Leittrieb).

Die Bäume sind in begrünte Baumscheiben von mind. 6 qm oder Pflanzstreifen von mind. 2,0 m Breite mit einem jeweils durchwurzelbaren Raum von mind. 12 m² zu pflanzen.

Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Vorhandene Bäume sowie aufgrund von anderen Festsetzungen (Nr. 8.1, 8.2 und 8.5) oder anderer Satzungen zu pflanzende Bäume werden angerechnet.

9.4 Dachbegrünung

Die Dachflächen sind zu mindestens 60 % extensiv zu begrünen.

9.5 Begrünung von Stellplätzen

Für die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg zu pflanzenden Bäume (1 Baum je 6 Stellplätze) sind standortgerechte Bäume als Hochstamm (Mindestqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1 m Höhe mit durchgehendem Leittrieb, z. B. aus Pflanzenliste C) in einer unbefestigten, begrünten Baumscheibe von mind. 6 qm oder einem unbefestigten Pflanzstreifen von mind. 2,0 m Breite mit einem jeweils durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

II. Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 (4) BauGB.

10. Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. Hessischer Bauordnung (HBO)

10.1 Dachform

Im Sondergebiet sind nur Flachdächer bis zu einer Neigung von 15° zulässig.

10.2 Dachgestaltung

Im Sondergebiet sind Dachaufbauten nur zulässig, sofern es sich um notwendige haustechnische Anlagen handelt. Sie müssen einen Abstand von mindestens 4,0 m von der Außenkante der Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses einhalten und einheitlich eingehaust sein. Die Festsetzung zur Einhausung gilt nicht für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sowie für Abluft- und Abgasrohre.

11. Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. Hessischem Wassergesetz (HWG)

Im Sondergebiet ist das auf Dachflächen und befestigten Flächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser in geeigneten Anlagen zu sammeln, um eine zeitverzögerte Ableitung in den Vorfluter Taunengraben zu ermöglichen. Die Anlagen sind so zu dimensionieren, dass bei einem maßgeblichen 10-jährigen Niederschlagsereignis die zulässige Einleitemenge in den Vorfluter Taunengraben von insgesamt 150 l/s nicht überschritten wird.

III. Hinweise

1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlagen „Lange Meile I". Nach der Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlage „Lange Meile I" in Verbindung mit dem DVGW Merkblatt 101 ist innerhalb des Plangebietes sicherzustellen, dass Schmutzwasser vollständig und sicher aus dem Wasserschutzgebiet heraus geleitet wird. Sämtliche Schmutzwasserleitungen müssen absolut dicht und jederzeit auf Dichtigkeit überprüfbar sein. Die Verbote und die weiteren Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

2. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone D zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen des mit Verordnung vom 26.11.1985 festgesetzten Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress GmbH Bad Homburg v. d. Höhe. Die Verbote und Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

3. Bodendenkmäler

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde gemäß der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen vom 06.05.2009 eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des Gutachtens sind zu berücksichtigen.
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind gemäß § 20 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zur weiteren Vorgehensweise zu schützen.

IV. Pflanzlisten

Pflanzliste A - Arten für die Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Bäumen

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde
Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Ulmus carpinifolia	- Feld-Ulme

Bäume III. Ordnung:

Crataegus monogyna	- Weißdorn
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Pflanzliste B - Arten für die Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Sträuchern

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus spec.	- Weißdorn
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Echter Kreuzdorn
Rosa caesia	- Lederblättrige Rose
Rosa canina	- Hunds-Rose
Rosa corymbifera	- Hecken Rose
Rosa rubiginosa	- Wein-Rose
Salix caprea	- Sal-Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Trauben-Holunder
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Viburnum opulus	- Gewöhnl. Schneeball
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Pflanzliste C - Arten für die Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Sträuchern

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Carpinus betulus (I.S.)	- Hainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche*
Fraxinus excelsior (I.S.)	- Gemeine Esche
Quercus robur (I.S.)	- Stiel-Eiche
Quercus robur 'Fastigiata'	- Säulen-Eiche*
Sorbus intermedia (I.S.)	- Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata (I.S.)	- Winter-Linde

* säulenförmige Laubbäume

Ausfertigungsvermerk

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 (1) des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeverordnung (HGO) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, am 20.05.2010 als Satzung beschlossen.

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bad Homburg v.d.Höhe

den 25.05.2010

LS

gez.
Peter Vollrath-Kühne
Stadtrat

Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 10 (2) BauGB:
Genehmigt am 12.8.2010 (AZ: III 31.2-61d 02/01-163-)

Regierungspräsidium Darmstadt

LS

Im Auftrag
gez.
Örtmüller

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 17.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf § 215 BauGB hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist gemäß 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Stadt Bad Homburg v.d. Höhe

Bebauungsplan Nr.125

"Klinikum südlich der Zeppelinstraße"

Fachbereich Stadtplanung — Stand § 10 BauGB

Bearbeitung:
FIRU — Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH