PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1, 2 und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

WA1 — **Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO**

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Betriebe des Beherbungsgewerbes

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

WA2 — **Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO**

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Betriebe des Beherbungsgewerbes

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB
hier: Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Das Gesamtgebiet dient den Einrichtungen des allgemeinen Krankenhauses Bethesda und der Unterbringung medizinischer Dienstleistung und Versorgung sowie klinikbezogener Beherbergung und Wohnnutzung einschließlich Behinderten-, Altenbetreuungs- und Pflegeeinrichtungen.

Teilbereich 1: Krankenhaus-Hauptnutzungen

Allgemein zulässig:

Allgemeines Krankenhaus mit Fachabteilungen, Facharztpraxen und Belegabteilungen für ambulante und stationäre Behandlung aller krankenhaustypischen Fachrichtungen sowie Einrichtungen und bauliche Anlagen für den ruhenden Verkehr:

Untergeordnet zulässig:

- Räume für sonstige freie Berufe im medizinischen Bereich
- Einrichtung für Krankengymnastik
- Einrichtungen für die medizinische Fort- und Weiterbildung
- Sonstige Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke
- Technische Versorgungseinrichtungen
- Krankenhausverwaltung

Teilbereich 2: Klinikbezogene Beherbergung und Wohnnutzung sowie Behinderten- und Altenbetreuungs- sowie Pflegeangebote

Allgemein zulässig:

- Wohnungen für Bedienstete des Krankenhauses, einschl. Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Patienten
- Altenpflegeheim
- Behindertenwohn- und Betreuungseinrichtung sowie Suchttherapie
- Rettungswache und Notarztbereitschaft

2. Höhe baulicher Anlagen

FH bzw. OK 345,00 m ü.NN — Max. Firsthöhe in Metern bzw. max. Oberkante Dachhaut in Metern über dem Meeresspiegel (m ü.NN).

3. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

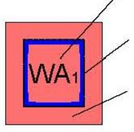
IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 4 BauNVO

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO

g — Geschlossene Bauweise gemäß § 22 BauNVO

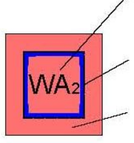
a — Abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO
hier: terrassenartiger Baukörper



Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Die überbaubare Grundstücksfläche ist bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen.

Baugrenze

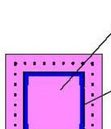
Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in den Abstandsflächen zugelassen werden können, allgemein zulässig.



Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Die überbaubare Grundstücksfläche ist bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen.

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in den Abstandsflächen zugelassen werden können, nur in den für sie gekennzeichneten Flächen zulässig.



Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Die überbaubare Grundstücksfläche ist bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen.

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in den Abstandsflächen zugelassen werden können, nur in den für sie gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

BUS — Buswendeplatz

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

V — Verkehrsgrün

6. Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

Wasserversorgung

7. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Erhaltung: Bäume

9. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St — Zweckbestimmung: Stellplätze

Zweckbestimmung: Hubschrauberlandeplatz

L — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten: Stadtwerke Freudenberg

10. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

SD / WD — Satteldach bzw. Walmdach zulässig

28-40° — Dachneigung von 28° bis 40° zulässig

11. Sonstige Darstellungen

Grundstücksgrenzen, vorhanden

Gebäude, vorhanden

325.16 — Geländehöhenpunkt über NN

Böschung

1212 — Flurstücknummer

PRÄAMBEL

Der Rat der Stadt Freudenberg hat die Neuaufstellung **des Bebauungsplanes der Innenentwicklung** der Stadt Freudenberg **Nr. 52 „Diakoniezentrum Freudenberg“**, in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am **30. April 2015** als Satzung beschlossen:

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994. Geändert durch § 108a neu gefasst und § 108b eingefügt durch Gesetz vom 03. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208).

- §§ 1, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom
23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014
(BGBl. I S. 1748), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1549, 1551f).

- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), Inhaltsverzeichnis und § 74 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294).