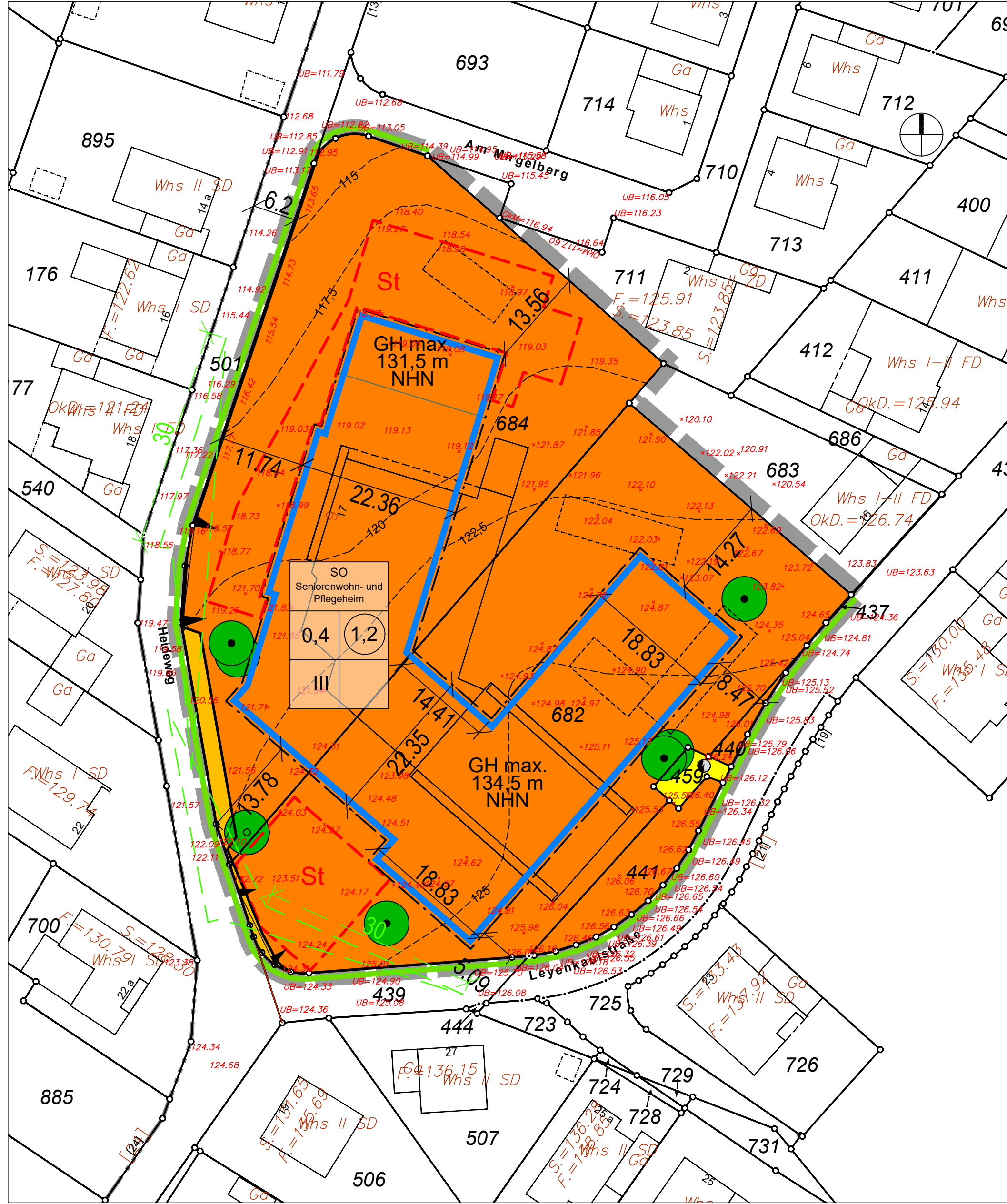


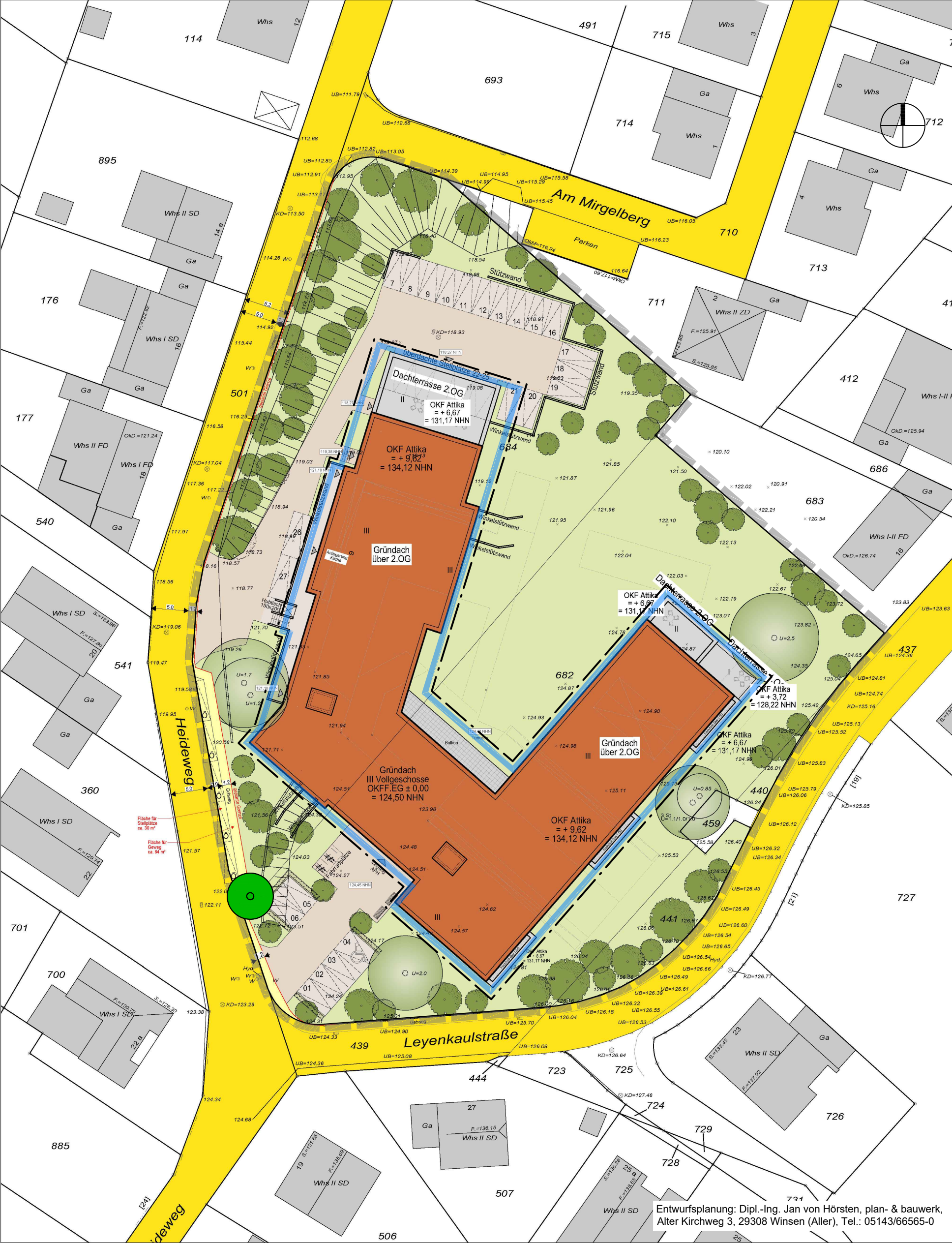
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



TEIL B
VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN
-Lageplan

M 1 : 500



TEIL C
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung Seniorenwohn- und Pflegeheim (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,4 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
1,2 max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)
III max. Zahl der Vollgeschosse (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
GH max. 134,5 m NHN max. Gebäudehöhe über NHN (Normalhöhe Null) (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Gebäudehöhe (gem. § 16 (5) BauNVO)
— Baugrenze (gem. § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie
— Öffentliche Verkehrsfläche
St Flächen für Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)

4. Grünordnerische Festsetzungen

● Bindung zum Anpflanzen von Bäumen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
● Bindung zum Erhalt von Bäumen (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

5. Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

— (gem. § 9 (1) und (6) BauGB, Anlage PlanzV)
— räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)
— räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (gem. § 12 BauGB)
3,0 Bemaßung in Meter
☉ Fläche für Versorgungsanlage - Elektrizität (gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB)
— vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
— Flurstücksgrenze mit Grenzstein
— Grenze der Flur
F=130,79 Nachrichtliche Übernahmen Gebäudebestand (z.B. Art der Bebauung, Geschossigkeit, Höhen)
— Nachrichtliche Übernahme Höhenlinien
×124,93 Nachrichtliche Übernahme: Höhenpunkte
— Nachrichtliche Darstellung: freizuhaltende Sichtflächen (gem. RAST 06, L = 30m)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Seniorenwohn- und Pflegeheim (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Das festgesetzte Sondergebiet "Seniorenwohn- und Pflegeheim" dient vorwiegend der Unterbringung von betreuten Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren und anderweitig Pflege- und Betreuungsbedürftigen. Innerhalb des Sondergebietes sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Seniorenwohnheime und Pflegeheime mit stationären Pflegeplätzen (vollstationäre, Kurzzeit-, und Verhinderungspflege),
 - Wohnungen und Wohngemeinschaften mit stationärer und / oder ambulanter Pflegeversorgung,
 - Wohnungen für Mitarbeitende und Auszubildende, jedoch nicht mehr als 1 Wohnung je 15 Pflegebetten.
- Weiterhin zulässig sind der Versorgung des Gebiets dienende:
- Räume für Pflegedienstleistungen, therapeutische Dienstleistungen und freie heilkundliche Berufe
 - Einrichtungen für soziale Zwecke,
 - Cafés / Restaurants / Kioske.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO, § 31 (1) BauGB)

(1) Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwelt - z.B. Attika) des jeweils obersten Geschosses definiert.
(2) Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Anlagen für Heizungs- und Lüftungsanlagen, Aufzüge oder sonstige technische Anlagen, die für die Gebäudetechnik erforderlich sind. Die Höhe dieser Anlagen darf die Gesamthöhe um max. 1,0 m überschreiten.
(3) Ausnahmsweise können gem. § 31 (1) BauGB für die Errichtung von Antennenanlagen (Mobil- und Richtfunk) weitere Überschreitungen bis zu einer maximalen Höhe von 11 m über der max. zulässigen Gebäudehöhe zugelassen werden.

§ 3 Flächen für Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 4 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Sondergebietes ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 10-12 cm) anzupflanzen und zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Die zum Erhalt und zum Anpflanzen festgesetzten Bäume dürfen darauf angerechnet werden.

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

Hauptgebäude mit Flachdächern bzw. mit einer Dachneigung < 20° sind im obersten Geschoss flächig mindestens extensiv zu begrünen mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten) und für Belichtungszwecke. Diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke des Substrats von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen ist zulässig.

§ 6 Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag (gem. § 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB)

Im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 (1) BauGB verpflichtet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 89 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 (4) BauGB

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 2 Einfriedungen

(1) Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen sind als Schnitthecken mit standortheimischen Sträuchern, Holzlatenzäun, Stabgitter- oder Maschendrahtzaun jeweils bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig. Bei Kombination von Schnitthecken mit Zaunelementen sind die Zaunelemente auf der straßenabgewandten Seite der Schnitthecke oder innerhalb der Schnitthecke herzustellen.
(2) Einfriedungen mit Sichtschutzelementen oder eingeflochtenen Sichtschutzstreifen sind nicht zulässig.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 86 BauO NRW 2018 geahndet werden.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten archaischer Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B484, 51491 Overath, Tel.: 0226/93030-0, Fax: 0226/93030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten (§§ 15 und 16 DschG).

Kampfmittel

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/ Baubarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Erfolgreichen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für Baugrundergriffe der Bezirksregierung Düsseldorf wird verwiesen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

(1) Um Brutverluste durch störungsbedingte Aufgabe des Geleges von im Umfeld des Plangebietes brütenden Arten zu vermeiden, sollte das Räumen des Baufeldes und der Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden.
(2) Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist der Bereich des Satteldaches auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu prüfen. Hierfür ist eine Bauteilöffnung und Untersuchung, z.B. Bohrung und Prüfung mit Endoskopkamera, vorzunehmen. Die Untersuchung der Räume hinter der Fassadenverkleidung kann ebenfalls endoskopisch vorgenommen werden.
(3) Um die Auswirkungen der Beleuchtung im Plangebiet auf nachtaktive Arten (Fledermäuse, Eulen, Insekten) zu minimieren, sind Lichtquellen im Plangebiet auf das zwingend erforderliche Maß zu reduzieren. Zu berücksichtigen ist:

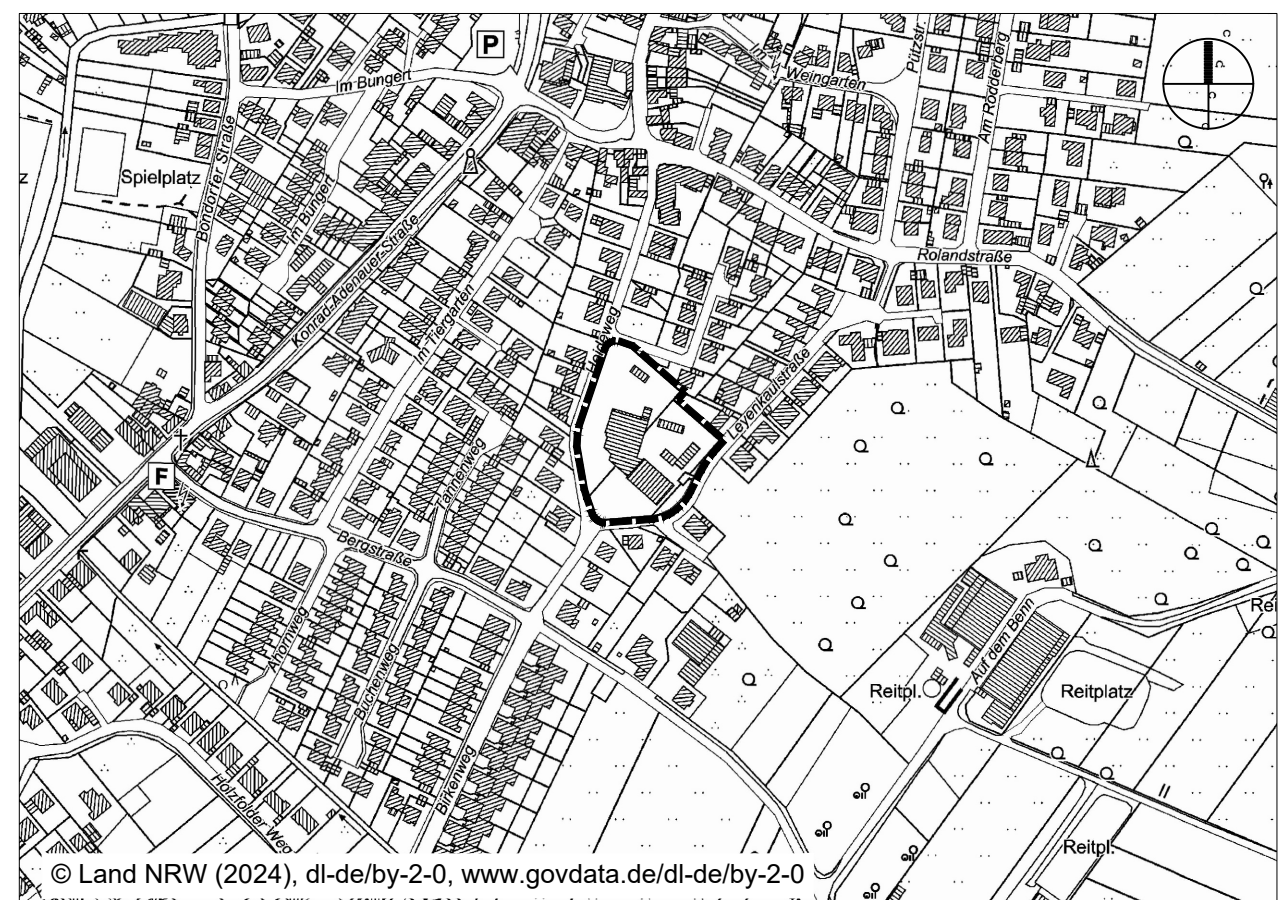
- Anpassung der spektralen Zusammensetzung des Lichtes an den ökologischen Kontext (Lichtquellen mit hohem Rotanteil wählen, Farbtemperatur max. 3000 Kelvin, Insektenfreundlich).
 - Verwendung geschlossener und nur nach unten gerichteter Leuchten (gerichtetes Licht).
 - Beschränkung der Beleuchtungsdauer auf das zwingend notwendige Maß (Teinachtschaltung).
 - Reduzierung der Beleuchtungsstärke auf das erforderliche Maß.
- (4) Große Glasfronten sollten zur Vermeidung von Vogelschlag mit entspiegelten mit einem Außenreflektionsgrad von max. 15 % versehenen Gläsern ausgestattet werden, insbesondere wenn eine Durchsicht durch das Gebäude gegeben ist (z.B. Eckenfenster) oder wenn sich Holzle etc. spiegeln und somit einen Lebensraum suggeriert wird. Durch die Verwendung von geprüften Mustern für Fenster und Fassaden der Kategorie A (hoch wirksam) kann das Vogelschlagrisiko an größeren Glasflächen minimiert werden ohne die Durchsicht zu trüben.

Bodenaushub zur Entsorgung

Im Rahmen der Baumaßnahme anfallendes bauschutthaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Vor der Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) von (leicht) verunreinigten Bodenaushub (> BM 0 nach Ersatzstoffverordnung), ist der Probenahme- und Analyseumfang mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz (Tel. 02241/13-2759 oder -3153), abzustimmen. Die Entsorgungswege des abzuführenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis mitzuteilen (§ 47 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)). Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Durchführungsvertrag

Innerhalb des Durchführungsvertrages können über die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften hinaus vertragliche Vereinbarungen zur Außengestaltung des Gebäudes (z.B. Farb- und Fassadenkonzept) getroffen werden, die über den Regelungsgehalt und Regelungsmaßstab des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinausgehen.



Übersichtsplan

M 1 : 5000

Gemeinde
Wachtberg



Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 07-02
"Auf der Leyenkaul",
5. Änderung

Entwurf

Verfahrensstand:
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A),
der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) und
die textlichen Festsetzungen (Teil C).
Beigefügt ist eine Begründung (Teil D).

0.9
stadtplanung
dipl.-ing. stadtplanung
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel.: 0571 972695-06
Fax: 0571 972695-98

Vorhaben- und Erschließungsplan: -Ansichten-



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Wachtberg hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.	Beteiligung der Öffentlichkeit / Beteiligung der Behörden Der Planungsausschuss der Gemeinde Wachtberg in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung am _____. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom _____ mit Frist bis zum _____. Wachtberg, den _____ Bürgermeister _____	Beteiligung der Öffentlichkeit / Beteiligung der Behörden Der Planungsausschuss der Gemeinde Wachtberg hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gem. § 3 (2) BauGB und die Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Internetöffentlichung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis _____ gem. § 3 (2) BauGB zudem öffentlich ausgelegen. Wachtberg, den _____ Bürgermeister _____	Satzungsbeschluss Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) und textlichen Festsetzungen (Teil C), ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Gemeinde Wachtberg am _____ als Satzung beschlossen worden. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Begründung (Teil D) beigefügt. Wachtberg, den _____ Bürgermeister _____ Schriftführer _____	Bekanntmachung / Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Vollzug der Bekanntmachung ist dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten. Wachtberg, den _____ Bürgermeister _____	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Wachtberg, den _____ Bürgermeister _____	Plangrundlage Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis mit Stand vom _____ überein. Die Festlegung der Planung ist geometrisch eindeutig und entspricht § 1 PlanzV. _____, den _____ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur _____	Ausfertigung Hiermit wird bestätigt, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde Wachtberg vom _____ übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsvorbereitung NRW verfahren worden ist. Wachtberg, den _____ Bürgermeister _____	Planverfasser Für den Planentwurf und die Plananfertigung: _____ Minden, den _____ O. Schramme _____
--	---	---	---	---	--	--	--	---