

**TEIL A  
PLANZEICHNUNG**

M 1 : 500

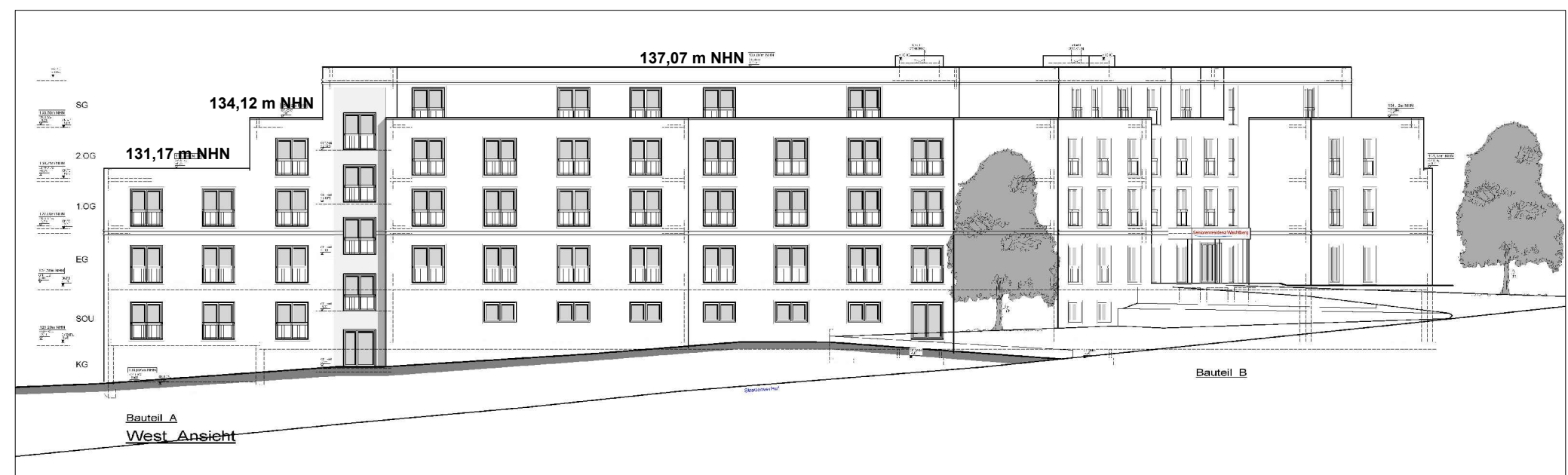


**TEIL B  
VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN  
-Lageplan**

M 1 : 500



**Vorhaben- und Erschließungsplan: -Ansichten**



**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. 137,5 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
- St Flächen für Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)
- Einfahtbereich (gem. § 9 (1) Nr. 4 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**

- 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)
- Whs I SD Nachrichtliche Übernahme Höhenlinien
- ×124,93 Nachrichtliche Übernahme Höhenpunkte

**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 Betreuungsbedürftige. 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 die der Versorgung des Gebiets dienenden

- 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 Umwehrung - 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 8 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.

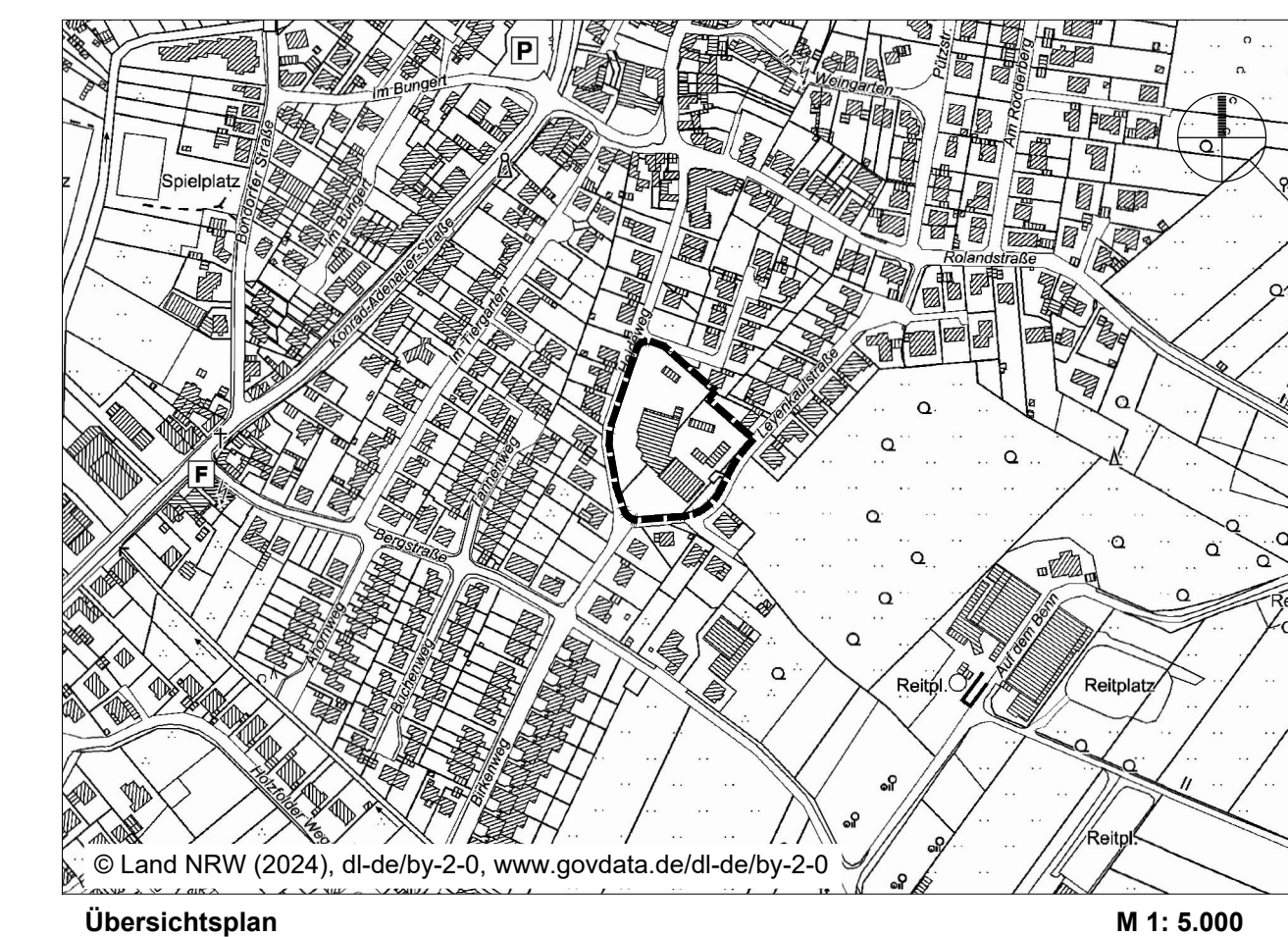
**§ 4 Grünordnerische Festsetzungen** (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
Innerhalb des Sondergebietes ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 10-12 cm) anzupflanzen und zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Die zum Erhalt und zum Anpflanzen festgesetzten Bäume dürfen darauf angerechnet werden.

**§ 5 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.

**HINWEISE**

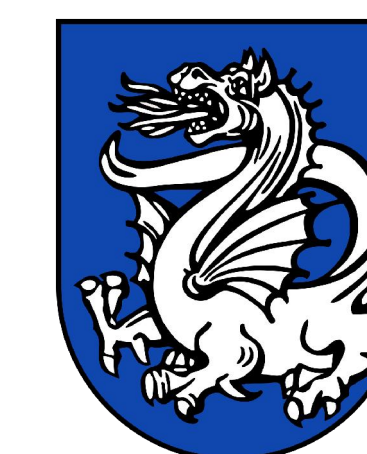
**Bodendenkmalschutz**  
Beim Auftreten archaischer Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, 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- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für Baugrundergriffe der Bezirksregierung Düsseldorf wird verwiesen.



Übersichtspl M 1: 5000

**Gemeinde  
Wachtberg**



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

**VERFAHRENSVERMERKE**

<p><b>Aufstellungsbeschluss</b> 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. Wachtberg, den ... Bürgermeister</p>	<p><b>Beteiligung der Öffentlichkeit / Beteiligung der Behörden</b> Der Planungsausschuss der Gemeinde Wachtberg hat in seiner Sitzung am ... dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes in der Zeit vom ... bis einschli. ... Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom ... mit Frist bis zum ... Wachtberg, den ... Bürgermeister</p>	<p><b>Beteiligung der Öffentlichkeit / Beteiligung der Behörden</b> Der Planungsausschuss der Gemeinde Wachtberg hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom ... Wachtberg, den ... Bürgermeister</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b> 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) beigelegt. Wachtberg, den ... Bürgermeister Schriftführer</p>	<p><b>Bekanntmachung / Inkrafttreten</b> 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</p>	<p><b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</b> 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</p>	<p><b>Plangrundlage</b> Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterachzweck mit Stand vom ... überein. Die Festlegung der Planung ist geometrisch eindeutig und entspricht § 1 PlanzV. ..... den ... Siegelt Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p><b>Ausfertigung</b> 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 Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist. Wachtberg, den ... Bürgermeister</p>	<p><b>Planverfasser</b> Für den Planentwurf und die Plananfertigung: <b>0.9</b> stadtplanung dipl.-Ing. schramme dipl.-Ing. stadtplanung Opferstraße 9, 32423 Minden Tel.: 0571 972695-96 Fax: 0571 972695-98 Minden, den 24.09.2024 O. Schramme</p>
--	---	--	---	--	--	--	--	--

**Verfahrensstand:**  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) 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).

