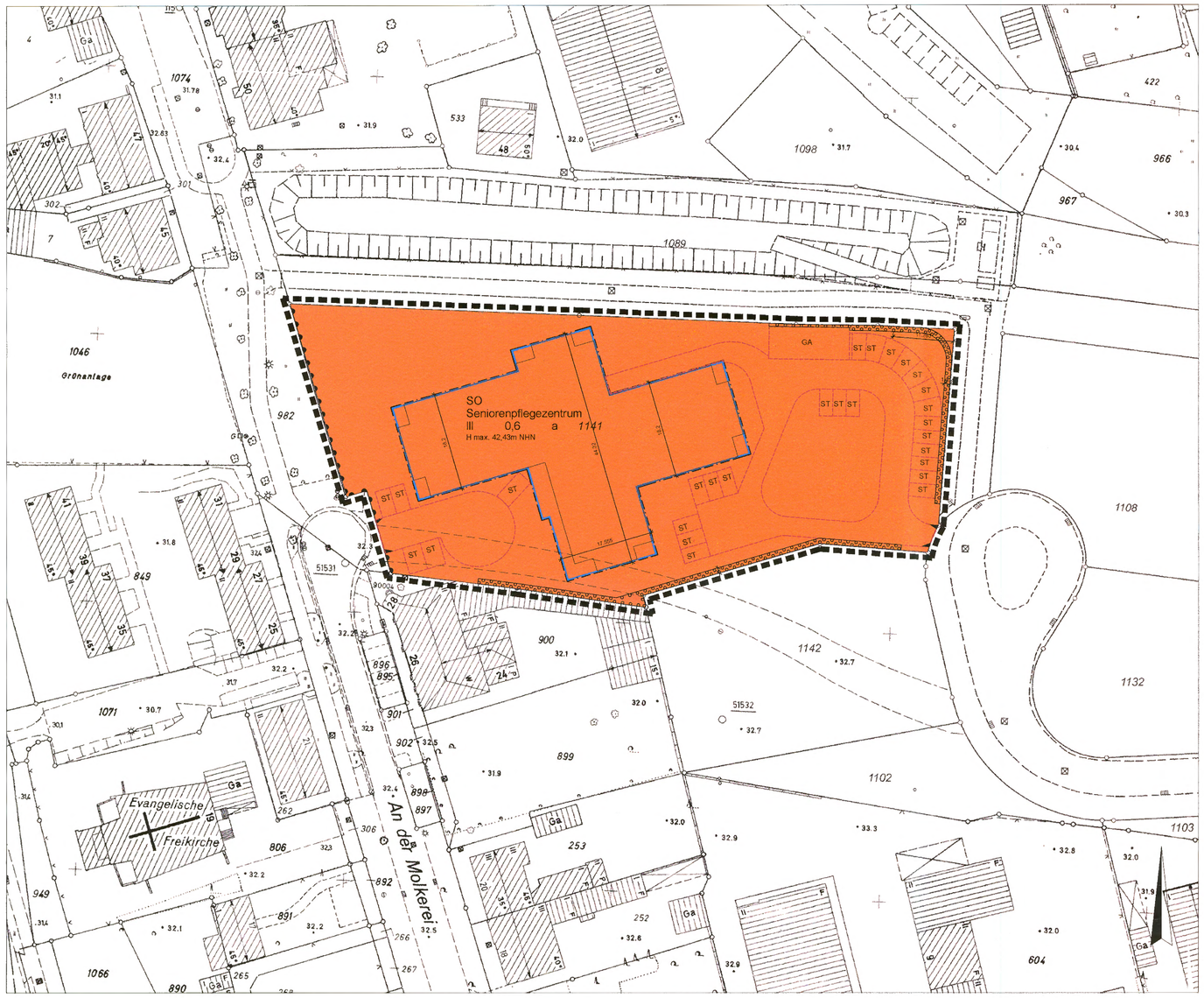


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet „Seniorenpflegezentrum" gem. § 11 (2) BauNVO

Zulässig ist ein Seniorenpflegezentrum mit bis zu 80 Betten und allen zugehörigen Einrichtungen für Pflege, Therapie und Service sowie Einrichtungen der Verwaltung und für das Personal des Pflegeheims.

Zulässig sind außerhalb der überbaubaren Fläche bauliche Anlagen (Pavillons) als Wetterschutz von bis zu 10 m² im Einzelnen bis zu einer Summe von 30 m².

Es sind bis zu 26 Stellplätze sowie Fahrradabstellanlagen zulässig.

Es ist ein Lager und Garagengebäude von bis zu 90 m² Grundfläche und bis 3,0 m Höhe zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise durch technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile wie Solaranlagen, Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge, u. ä. bis zu 2,5 m überschritten werden.

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 19 (4) Satz 3 BauNVO

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,8 durch Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten ist zulässig.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch mit dem Gebäude verbundene Balkone, Terrassen und Freisitze sind bis zu 3 m zulässig.

2.4 Abweichende Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand von 0,8 der Höhe (analog zum Mischgebiet) zu errichten, die Länge der Einzelhäuser darf mehr als 50 m betragen.

3. Stellplätze und Garagen (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

4. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Anpflanzung von Hecken

Auf den im Plan festgesetzten Flächen sind in Summe auf mindestens 142 m² durchgängige Hainbuchenhecken von mindestens 1,8 m Höhe (2V 60-100, jeweils 2 Stück/m²) anzupflanzen.

Die Anpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen. Ergänzend sind zur Einfriedung innerhalb des festgesetzten Anpflanzungsbereichs ausschließlich Maschendraht- oder Stabgitterzäune zulässig.

5. Gestaltung

Für das Plangebiet werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW folgende gestalterische Vorschriften festgesetzt:

5.1 Fassaden

Die Fassaden sind überwiegend als Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit glattem Putz auszuführen. Im Bereich des Hauptbaukörpers sind die Flächen überwiegend in abgetönten hellgelb bis hellbeige zulässig. Drempel und Giebelflächen der Erker sind in Weiß bis Lichtgrau zulässig. Die Bereiche unter Balkonen können mit roten bis rot-braunen Verblendern im Normalformat mit hellen Fugen gestalten werden. Der Anteil an Verblendern darf 10% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

5.2 Dachgestaltung

Die Dacheindeckung hat in schwarz bis anthrazit zu erfolgen. Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern auf Nebengebäuden ist zulässig. Solaranlagen, Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge sind zulässig, sie müssen mindestens den Abstand ihrer Höhe zur Traufe einhalten.

5.3 Werbeanlagen

Zulässig sind nur auf die Fassade aufzubringende Schriftzüge sowie Einzelbuchstaben oder einzelne Symbole, die auch selbstleuchtend, hinterleuchtet oder angestrahlt sein können. In die Schriftzüge dürfen auch Warenzeichen oder Symbole einbezogen werden. Die Werbeanlagen sind entweder als horizontale oder vertikale Bänder zusammenzufassen. Oberhalb der Traufe bzw. Attika sind Werbeanlagen nicht zulässig. Die Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2,0 m und eine Ansichtsfläche (bei Einzelbuchstaben und Symbolen einschließlich der Hintergrundfläche) von 5 m² je Fassadenseite nicht überschreiten.

Hinweis- und Informationstafeln für Zufahrten und/oder Eingänge auf dem Grundstück, die auch selbstleuchtend, hinterleuchtet oder angestrahlt sein können, sind auch freistehend zulässig. Hinweis- und Informationstafeln für Zufahrten dürfen 2,0 m Höhe nicht überschreiten. Die Summe der Flächen aller freistehenden Werbeanlagen darf 5 m² nicht überschreiten. Jegliche Beleuchtungen von Werbeanlagen und Hinweisen sind blendfrei und in insektenneutraler Lichtfarbe auszuführen.

Es sind bis zu 4 Fahnenmaste mit bis zu 5,0 m Höhe und klapperfreier Befestigung der Fahnen zulässig, sie dürfen nur blendfrei und in insektenneutraler Lichtfarbe angestrahlt werden.

5.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur innerhalb des festgesetzten Anpflanzungsbereichs als Laubhecken mit integrierten Maschendraht- oder Stabgitterzäunen zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedungen wird auf 2,0 m begrenzt.

6. Kennzeichnung

6.1 Bergbau

Unter dem Plangebiet ging der Bergbau um. Vor Beginn der Einzelplanungen ist mit dem Bergbauunternehmer, der RAG Deutsche Steinkohle AG, 44620 Herne oder deren Rechtsnachfolger Verbindung aufzunehmen. Auf § 110 „Anpassungspflicht" und § 111 „Sicherungsmaßnahmen" des Bundesberggesetzes (BBergG) wird hingewiesen.

7. Hinweise

7.1 Wasserschutzzone

Das Plangebiet unterliegt der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Holsterhausen/Ülfter Mark vom 04.05.1998 und befindet sich vollständig in der Schutzzone III c. Die Anforderungen für Vorhaben in dieser Schutzzone, die aufgrund der besonders günstigen hydrogeologischen Verhältnisse durch die Ausprägung des Bottroper Mergels zwischen Schermbeck und Dorsten im Bereich der Lippeniederung und südlich davon ausgewiesen ist und bei der es sich nicht um ein Wasserschutzgebiet im Sinne anderer Verordnungen und Gesetze handelt, ergeben sich aus § 3 Abs. 5 der Wasserschutzgebietsverordnung: In der Schutzzone III c ist das Errichten und Erweitern von Anlagen zum Lagern, Sammeln, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Verwenden, Vertreiben oder Behandeln radioaktiver Stoffe, chlorierter Kohlenwasserstoffe (CKW/FCKW) sowie die Lagerung und Ablagerung von besonders überwachungsbedürftigem Abfall verboten. Ausgenommen sind das Lagern und Verwenden radioaktiver Stoffe sowie der Betrieb von Elektronenlinearbeschleunigern im medizinischen Bereich sowie im Bereich der Prüf-, Mess- und Regeltechnik. Das Durchörtern oder Schwächen des Bottroper Mergels durch Brunnenbohrungen oder Tiefgrabungen ist genehmigungspflichtig.

7.2 Kampfmittel

Nach Mitteilung des Kampfmittelräumdienstes lassen die Luftbilder keine unmittelbare Kampfmittelbeeinflussung erkennen. Rechtzeitig vor Baubeginn ist durch den Kampfmittelräumdienst eine Überprüfung der Flächen durchzuführen.

7.3 Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung von mind. 2400 l/min ist in der ausgewiesenen Fläche sicherzustellen. Ob im Einzelfall ein erhöhtes Löschwasserangebot erforderlich ist, wird im bauaufsichtlichen Verfahren durch die Brandschutzdienststelle festgelegt.

7.4 Entwässerungsplanung

Die detaillierte Entwässerungsplanung ist gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Dorsten vom 19.12.1996 mit den Bauvorlagen einzureichen.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, sowie §§ 1-11 BauNVO

SO — Sondergebiet "Seniorenpflegezentrum", siehe textliche Festsetzungen 1.1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem § 9 (1) Nr. 1 BauGB, sowie §§ 16-21 BauNVO

0,6 — Grundflächenzahl

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H max. = — Maximale Baukörperhöhe in m über NHN siehe textliche Festsetzungen

BAUWEISE; BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. §9 (1) Nr. 2 BauGB, sowie §§ 22 und 23 BauNVO

a — Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzungen 2.4

Baugrenze

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG gem. §9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzungen 4.1

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

ST/ GA — Stellplätze/ Garagen

Einfahrt/ Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

Vorhandene Flurstücksgrenze

123 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Bäume

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 17.09.2012 nach § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen.

Dorsten, 10. JUNI 2014

Der Bürgermeister
i.V.

Technischer Beigeordneter

Diese Planunterlage vom 07.04.2014 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 05.06.2014

Stadtvermessungsamtsrat

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 10. JUNI 2014

Techn. Dezernat

Technischer Beigeordneter

Planungs- und Umweltamt — städt. Baudirektor

Tiefbauamt — städt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 11.03.2014 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 10. JUNI 2014

Der Bürgermeister
i.V.

Technischer Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am ....15.08.14..... auf die Dauer eines Monats vom ....25.08.14..... bis ....25.09.14..... einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 28. JULI 2014

Der Bürgermeister
i.V.

Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am ....27.08.14.....
nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~in der durch Eintragung geänderten Fassung~~ als Satzung beschlossen.

Dorsten, 01. SEP. 2014

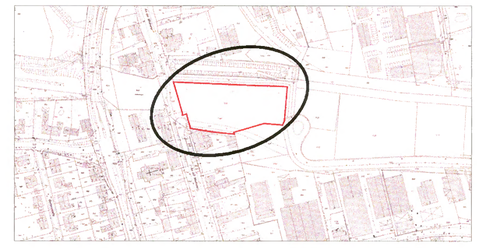
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 05.09.14..... nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 08. SEP. 2014

Der Bürgermeister
i.V.

Technischer Beigeordneter



STADT DORSTEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Dorsten Nr. 241
"Seniorenpflegezentrum An der Molkerei"

~~ENTWURF~~

1-Ausfertigung
Maßstab 1:500

Gemarkung Dorsten
Flur 15

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl.1991I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013(GV. NRW. S. 142)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013(GV. NRW. S. 878)

Abstandserlass - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V.3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 (MBl. NRW. 2007 S. 659)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - (Bekanntm VO) vom 26.08.1999 (GV. NRW.S. 516 i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.5.2003 (GV.NRW. S.255) zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.08.2009 (GV. NRW. S. 442, ber. S. 481)

Bestandteil: 2 Blatt
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung
Planverfasser: ASS Hamerla | Gruß-Rinck | Wegmann + Partner

Blatt: 1
Datum: 02.06.2014