

kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 121 -Kaarst-

Nr.
Bezeichnung/Lage
zugehörige BauNVO
Rechtskraft

121
Klinik am Sandfeld
2017
12.10.2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 121
„Klinik am Sandfeld“ - Kaarst -
Textliche Festsetzungen und Hinweise

I. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und ergänzende Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet - Klinik (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung einer stationären Klinik und Tagesklinik für Psychotherapie, Psychiatrie und Psychosomatik.

Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig:

- eine stationäre Klinik und Tagesklinik für Psychotherapie, Psychiatrie und Psychosomatik
- innerhalb des Klinikgebäudes die für diese Nutzung erforderlichen Verwaltungs- und Technikeinrichtungen, sowie Nebenräume
- die der Klinik zugehörigen Freiflächennutzungen
- eine zweckgebundene private Stellplatzanlage

2. Schutzbedürftigkeit der Nutzungen

Im Sondergebiet – Klinik gilt für Räume an den zur Düsselstraße im Süden und zum Nachbargrundstück im Osten ausgerichteten Fassaden der Klinik ein Störgrad und Schutzanspruch entsprechend einem „Mischgebiet“ gemäß Ziffer 6.1, d, TA Lärm 2017, für übrige Räume entsprechend einem „Kur- bzw. Klinikgebiet“ gemäß Ziffer 6.1, g, TA Lärm 2017.

Die betreffenden Fassaden mit Störgrad und Schutzanspruch entsprechend einem „Mischgebiet“ sind an den Baugrenzen in der Planzeichnung mit Signatur <--- [A] --> gekennzeichnet.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als Gebäudehöhe gilt der oberste Gebäudeabschluss einschließlich Attika.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen – Gebäudehöhe über NHN – darf durch haustechnische Anlagen und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um bis zu 1,5 m überschritten werden. Derartige Anlagen sind um mindestens 1,5 m von der äußeren Gebäudewand abgerückt anzuordnen.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände, Eingangsüberdachungen, untergeordnete Bauteile sowie durch gliedernde Wandscheiben um max. 1,5 m überschritten werden.

5. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

6. Bereiche für Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grundstückszu- und ausfahrten sind nur innerhalb der festgesetzten Bereiche für Ein- und Ausfahrten zulässig. Ergänzend ist die Anlieferung der Klinikapotheke über die Straße Am Sandfeld ebenfalls zulässig.

Von den Festsetzungen ausgenommen sind erforderliche Grundstückszu- und ausfahrten für Rettungsdienste.

7. Immissionen

An den zur Düsseldorfstraße im Süden und zum Nachbargrundstück im Osten ausgerichteten Fassaden der Klinik sind Fenster von Patientenzimmern sowie von Einzeltherapieräumen nicht zulässig oder als Festverglasung auszuführen.

Die betreffenden Fassaden sind an den Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung mit der Liniensignatur <--- [A] ---> gekennzeichnet.

Außerhalb des Gebäudes befindliche haustechnische Geräte dürfen einen Schalleistungspegel von 70 dB(A) nicht überschreiten. Sie sind innerhalb des Gebäudeteils nördlich der Parkpalette zu platzieren. Der betreffende Gebäudeteil ist innerhalb der Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung mit der Flächensignatur - - - [B] - - - gekennzeichnet.

Im gesamten Geltungsbereich sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Lärmpegelbereich (LPB) II – zu treffen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Juli 2016, Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e. V., zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) einzuhalten.

DIN 4109 – Tabelle 7: Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden				
Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenhausanlagen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc.	Büroräume ^{a)} und Ähnliches
Erforderliche $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB				
I	< 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	^{b)}	50	45
VII	> 80	^{b)}	^{b)}	50

^{a)} An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

^{b)} Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Juli 2016, Tabelle 7 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.)

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachterlich der Nachweis geführt

wird, dass aufgrund des geplanten Grundrisses bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z.B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereiches ausreichend ist.

Im gesamten Geltungsbereich ist die Belüftung von Schlafräumen durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicherzustellen. Weiterhin sind alternative Nachweise nach dem Stand der Technik zulässig. Es können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachterlich der Nachweis geführt wird, dass aufgrund des geplanten Grundrisses bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z.B. durch Eigenabschirmung des Gebäudes) ein Beurteilungspegel (Außenpegel) nachts (Lr, N) von 45 db(A) an der Fassade der Schlafräume unterschritten wird.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind mindestens 6 Bäume aus der nachstehenden Pflanzenauswahlliste in der Gehölzqualität Hochstämme, StU mind. 18-20 cm, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gleichmäßig in den festgesetzten Flächen zu verteilen.

Auf einem Flächenanteil von mindestens 25% sind außerdem Sträucher in der Gehölzqualität 60-100 cm Höhe, 2 x verpflanzt, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen.

Flächen, die nicht als Gehölzflächen entwickelt werden, sind mit Stauden- oder Gräserpflanzungen zu begrünen.

Pflanzenauswahlliste:

Baumarten, standortheimisch
Hochstämme, StU mind. 18-20 cm

Acer campestre Feldahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Alnus glutinosa Schwarzerle
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Esche
Malus sylvestris Holzapfel
Prunus avium Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster Holzbirne
Quercus robur Stieleiche
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winterlinde

9. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen. Die vorhandene Wallanschüttung ist zu erhalten.

II. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW)

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von standortgerechten Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig. Als Ergänzung zu einer Heckenpflanzung sind in der Pflanzung liegende Drahtzäune bzw. Stabgitterzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m zulässig. Die Drahtzäune bzw. Stabgitterzäune müssen einen Abstand von mindestens 0,30 m zur zugeordneten Grundstücksgrenze aufweisen. Bei einer Kombination von Heckenbepflanzung und Drahtzaun bzw. Stabgitterzaun ist die Heckenbepflanzung hinter den Zaun – ausgehend von den Grundstücksgrenzen – zu pflanzen, so dass die Heckenbepflanzung durch die Zaunanlagen durchwachsen kann und auf der Höhe der Grundstücksgrenzen beschnitten werden kann. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen.

2. Beseitigung v. Niederschlagswasser (§ 1 u. § 9 Abs.4 BauGB i.V. m. § 44 LWG)

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist über das städtische Kanalnetz zu entwässern.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 5). Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) beträgt die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m ü. NN.

~~Ferner liegt das gesamte Plangebiet im Hindernisüberwachungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach.~~

IV. Hinweise

1. Artenschutz

Ein Rückschnitt oder die Rodung von Gehölzstrukturen hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Die evtl. durchzuführenden Arbeiten sind daher zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Rückschnitarbeiten sind dabei auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Ist eine Beschränkung auf diesen Zeitraum nicht möglich, kann die Inanspruchnahme der Vegetationsbestände nur nach vorheriger Kontrolle auf aktuell bebrütete Nester von Vogelarten auch außerhalb des Zeitraums 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Die Nesterkontrolle ist durch einen Fachmann (Biologe, Schwerpunkt Faunistik) durchzuführen. Bei einem Nachweis von aktuell genutzten Nestern heimischer Vogelarten sind die Rückschnittmaßnahmen bis Ende der Nutzung auszusetzen.

2. Baum- und Vegetationsschutz

Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kaarst in der derzeit aktuellen Fassung zu berücksichtigen. Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18920 zu beachten. Bäume, die in einer Entfernung von nur 2,5 Meter von der in der Mitte der Wohnwege verlegten Gasleitung gepflanzt werden, sind nicht oder nur unter besonderen Vorkehrungen zulässig.

3. Bodendenkmäler

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archäologische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, bzw. der Unteren Denkmalbehörde - Stadt Kaarst - nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.

4. Bodenschutz

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u. ä. soll möglichst flächensparend erfolgen.

5. Schädliche Bodenveränderungen

Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen und es wird gebeten, unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen

6. Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland.

Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ verwiesen. Entsprechende bautechnische Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

7. Grundwasser

Im Bereich des Plangebietes treten flurnahe Grundwasserstände auf.

Angaben zum Grundwasserstand zu dem jeweiligen Grundstück können beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW - Abteilung Grundwasser - Auf dem Draap 25, 40221 Düsseldorf erfragt werden.

8. Sammlung und Speicherung von Niederschlagswasser

Zur Sammlung und Speicherung der auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen wird der Einbau von Zisternen empfohlen.

Die Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 Absatz 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

9. Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten, jedoch nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften (u.a. Richtlinien und DIN-Vorschriften) können im Fachbereich III, Technisches Dezernat der Stadtverwaltung, Rathausplatz 23, 41564 Kaarst während der Öffnungszeiten eingesehen werden.