

GEMEINDE SAERBECK



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „Ortskern“ - 14. Änderung -

in der Fassung vom 29. November 2017

~~1. Wohnungen jeglicher Art sind innerhalb des MK-Gebietes oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss oder darunter befindlichen Geschossen ist auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 7 (2) Nr. 6 und 7 sowie (3) Nr. 2 i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)~~

1. Tankstellen jeglicher Art sind innerhalb des MK-Gebietes nicht zulässig. (§ 7 (2) Nr. 5 sowie (3) Nr. 1 i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)
2. Vergnügungsstätten sind innerhalb des MK-Gebietes nicht zulässig. (§ 7 (2) Nr. 2 i.V.m. § 1 (5) BauNVO)
3. Garagen oder Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 (6) BauNVO)
4. In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen LP II und LP III sind für Neubauten bzw. bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'W,res) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II

Aufenthaltsräume von Wohnungen, für Unterricht u.ä.: erf. R'W,res = 30 dB Büroräume

u.ä.: erf. R'W,res = 30 dB

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen, für Unterricht u.ä.: erf. R'W,res = 35 dB Büroräume

u.ä.: erf. R'W,res = 30 dB

Schallschutz von Schlafräumen: Im Lärmpegelbereich (LP) III sind nachts beim Neubau bzw. baulichen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, welche die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Ausgenommen hiervon sind Fenster an den komplett straßenabgewandten Fassadenseiten. Ausnahmsweise kann auf schallgedämpfte Lüftungssysteme bei entsprechendem Einzelnachweis verzichtet werden.

1

VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortskern“ ist am 8. August 2012 rechtskräftig geworden.

Gegenstand der Bebauungsplanänderung war die planungsrechtliche Sicherung des Neubaus eines Wohn- und Geschäftshauses mit Einrichtungen des betreuten Wohnens und der Tagespflege. Das derzeit unbebaute Grundstück soll im Zuge der Nachverdichtung nach den Zielen der Innenentwicklung baulich entwickelt werden. Geplant waren Seniorenwohnungen im 1. Geschoss und im Dachgeschoss sowie betreutes Wohnen (Pflegeplätze) im Erdgeschoss.

Die ständige Betreuung der Bewohner wurde seinerzeit planungsrechtlich als gewerbliche Nutzung bewertet.

Nach dem jetzt angestrebten Betriebskonzept ist diese Nutzung als Wohnnutzung zu bewerten, da auch Pflegeplätze einen Ort des Lebensmittelpunkts älterer Menschen darstellen und dies eine Grundvoraussetzung des Wohnens ist.

Vor diesem Hintergrund ist die geplante Nutzung im Erdgeschoss aufgrund der aktuellen textlichen Festsetzung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 planungsrechtlich nicht zulässig. Diese lässt derzeit eine Wohnnutzung im Erdgeschoss oder darunter befindlichen Geschossen weder allgemein noch ausnahmsweise zu.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Einrichtung für betreutes Wohnen zu schaffen, ist die Änderung dieser textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortskern“ erforderlich.

Zur Absicherung der Zielsetzungen ist ein formelles Änderungsverfahren des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB durchzuführen. Gegenstand der 14. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 7 Ortskern Saerbeck ist die Änderung der Zulässigkeit von Wohnen im Geltungsbereich gemäß den Vorschriften des § 7 BauNVO. Die Grundzüge der Planung sind dadurch nicht berührt.

2

14. Änderung

Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird gestrichen.

Es gilt bezogen auf die Zulässigkeit einer Wohnnutzung der Zulässigkeitskatalog des § 7 BauNVO. Demnach sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen.

Damit wird planungsrechtlich die geplante Pflegeeinheit im Erdgeschoss als Ausnahme gemäß des § 7 BauNVO im Kerngebiet zulässig.

Vor diesem Hintergrund entfällt die alte textliche Festsetzung Nr. 1 mit geschossweiser Zulässigkeit von Wohnnutzungen.

Die fortlaufende Nummerierung der textlichen Festsetzungen in der Fassung der 10. Änderung des Bebauungsplanes wird entsprechend redaktionell angepasst.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

2 Auswirkungen

Durch die Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 1 sind keine Veränderungen der Auswirkungen auf die Umwelt oder andere Belange zu erwarten. Die zeichnerischen Festsetzungen sind nicht betroffen. Alle anderen textlichen Festsetzungen (Nr. 1 – Nr. 4 NEU) bleiben gültig.

Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht betroffen.



GEMEINDE SAERBECK

Bebauungsplan Nr. 7 "Ortskern" 14. Änderung

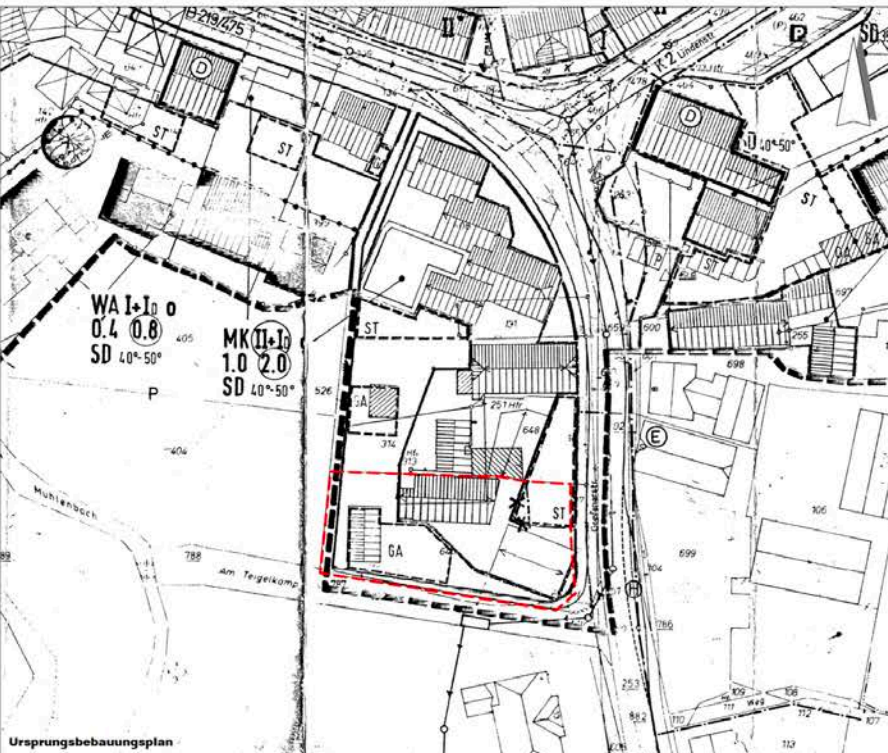
PRÄAMBEL

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung in Verbindung mit der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/50V NW 2023), in der zuletzt geänderten Fassung.

Die Landesbauordnung (BauLBO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 132) sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der zuletzt geänderten Fassung.

Die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 132) sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der zuletzt geänderten Fassung.

Die Landesbauordnung (BauLBO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 132) sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der zuletzt geänderten Fassung.



Ursprungsbebauungsplan

FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung (gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9 a BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 11 bis 16 BauNVO)

1.0 Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) - (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ) - (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse - (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baufähigkeit, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

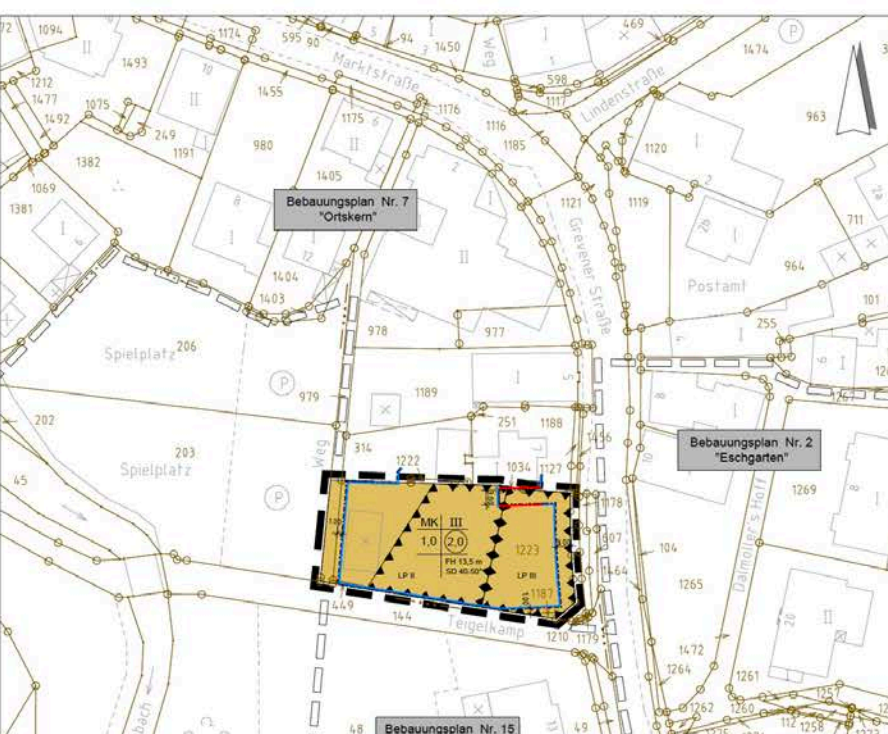
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (passive Schutzmaßnahmen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LP Lärmpelbereich gemäß DIN 4109

SD 40-50° Satellitisch mit zulässiger Neigung



Bebauungsplan Nr. 7 "Ortskern"

Bebauungsplan Nr. 2 "Eichgraben"

Bebauungsplan Nr. 15 "Grevenberg Straße"

FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NRW)

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NRW)

- Wohnungen jeglicher Art sind innerhalb des MK-Gebietes oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss oder darüber befindliche Geschosse ist auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 7 (2) Nr. 6 und 7 sowie (3) Nr. 2 i.V.m. § 1 (5) und (6) B)
- Tankstellen jeglicher Art sind innerhalb des MK-Gebietes nicht zulässig (§ 7 (2) Nr. 6 sowie (3) Nr. 1 i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO).
- Vergrünungsflächen sind innerhalb des MK-Gebietes nicht zulässig (§ 7 (2) Nr. 2 i.V.m. § 1 (5) BauNVO).
- Carports oder Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 (6) BauNVO)
- In den gekennzeichneten Lärmpelbereichen LP II und LP III sind für Neubauten bzw. bauliche Änderungen von Wohn- und Außenbalkonen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen schalltechnischen Maße (auf $R_{w,ext}$) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten: Lärmpelbereich II Außenbalkone von Wohnungen, für Unterricht u.ä.: $R_{w,ext} = 30$ dB Büroräume u.ä.: $R_{w,ext} = 30$ dB Lärmpelbereich III Außenbalkone von Wohnungen, für Unterricht u.ä.: $R_{w,ext} = 35$ dB Büroräume u.ä.: $R_{w,ext} = 30$ dB Schallschutz von Schlafkammern. Im Lärmpelbereich (LP III) sind nachts beim Neubau bzw. baulichen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafkammern bzw. zum Schließen gesprochener Räume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, welche die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Ausgenommen hiervon sind Fenster an den komplett straßenabgewandten Fassadenflächen. Ausnahmsweise kann auf schallgedämmte Lüftungssysteme bei entsprechendem Einrichtungswechsel verzichtet werden.



Bebauungsplan Nr. 15 "Grevenberg Straße"

FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NRW)

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NRW)

- Die Oberkante Erdgeschosses/Erstgeschosses darf max. 0,50 m über der Oberkante der Grevenberg Straße liegen. Bezugspunkt ist dabei die höchste Punkt der Verkehrsfläche. (§ 96 (1) Nr. 1 u. (4) BauO NRW)
- Die Firsthöhe (oberster Punkt der äußeren Dachhaut) darf max. 13,50 m oberhalb der Oberkante Erdgeschosses/Erstgeschosses liegen. (§ 96 (1) Nr. 1 u. (4) BauO NRW)

Außerhalb von den Ortskern-Bauvorschriften gelten folgende Regelungen:

- Die Dampfsperre darf ausnahmsweise 1,4 m über der Oberkante Erdgeschosses des jeweiligen Vollgeschosses liegen.
- Die Fassadenmaterialien dürfen ausnahmsweise unter Verwendung von Putz bis max. 50% von den vorgeschriebenen Hauptmaterialien (Verblend- / Sichtmauerwerk, bemister Naturstein (Sandstein) und tragendes Holzwerk mit Ziegelausfachungen) abweichen.
- Fenster- und Türöffnungen dürfen ausnahmsweise eine Leuchte Breite von 3,2 m aufweisen.
- Die Dachgestaltung darf ausnahmsweise dahingehend ausgenutzt werden, dass Aufbauten und Einschnitte bis zu 70% der Traufenbreite der zugehörigen Dachfläche betragen.
- Dachgärten sowie vorgelagerte erdgeschossige Elemente dürfen ausnahmsweise mit Flachdachern versehen werden, wenn sie von der baulichen Masse untergeordnet sind.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Arch für Bodendenkmäfler oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäfler (kulturgebietliche sowie erdgeschichtliche Bodendenkmäfler oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. (§§ 15 und 16 DtschG NRW)
- Dem Amt für Bodendenkmäfler oder seinen Beauftragten ist das Bestehen der betroffenen Bodendenkmäfler zu gestatten, um entsprechende Untersuchungen durchführen zu können (§ 9 DtschG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Funde von erdgeschichtlicher Bedeutung sind dem Amt für Bodendenkmäfler zur wissenschaftlichen Bearbeitung zu überlassen. (§§ 16 und 17 DtschG NRW)
- Erste Erdgeschossungen sind rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmäfler und dem Westfälischen Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Senkenberg Straße 265, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen.

PRÄAMBEL

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung in Verbindung mit der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/50V NW 2023), in der zuletzt geänderten Fassung.

Die Landesbauordnung (BauLBO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 132) sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der zuletzt geänderten Fassung.

Die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 132) sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der zuletzt geänderten Fassung.

Die Landesbauordnung (BauLBO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 132) sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der zuletzt geänderten Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21. September 2017 die Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB am 17. Oktober 2017 öffentlich bekannt gemacht worden.

Saerbeck, den _____

Bürgermeister _____

Die 14. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am _____ in Kraft getreten.

Saerbeck, den _____

Bürgermeister _____

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21. September 2017, dem Entwurf der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17. Oktober 2017 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 14. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben in der Zeit vom 27. Oktober 2017 bis einschließlich 27. November 2017 gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Saerbeck, den _____

Bürgermeister _____

Der Rat der Gemeinde hat die 14. Änderung des Bebauungsplans sowie die Begründung nach Abwägung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 7. Dezember 2017 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Saerbeck, den _____

Bürgermeister _____

VERFAHRENSVERMERKE