Bebauungsplan A 73 "Alten- und Pflegeheim Ehmsenstraße"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (SO sonst.) nach § 11 Abs. 1 BauNVO

1.1 Das mit SO „Alten- und Pflegeheim“ gekennzeichnete Gebiet gem. § 11 BauNVO dient der Unterbringung eines Alten- und Pflegeheims.

1.2 Zulässig ist ein

- **Alten- und Pflegeheim**
  sowie folgende Nutzungen die dem Alten- und Pflegeheim zugeordnet sind, sofern sie untergeordnet zur eigentlichen Zweckbestimmung und Nutzfläche stehen:
- **Gastronomische Einrichtung und andere gewerbliche Betriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen (z.B. Café, Friseur, Wäscherei)**
- **Räume für Verwaltung**
- **Büros**
- **Freie Berufe und den freien Berufen artverwandte Berufe des Gesundheits- und Heilwesens (z.B. Physiotherapeuten, Ergotherapeuten, Heilmasseure etc.)**

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale Gebäudehöhe (GBH) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

2.1. Grundflächenzahl

2.1.1 Im Sondergebiet darf gemäß § 16 Abs. 6 i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der an Gebäude angrenzenden Terrassen ausnahmsweise bis zu 50 % und damit bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,75 überschritten werden.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche darf auch in der Summe der Grundflächen von an Gebäude angrenzenden Terrassen und der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen einen Wert von 50 % nicht überschreiten.

2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

2.2.1 Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen (GBH) in m ü. NHN ist der obere Abschluss der Attika.

2.2.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GBH) dürfen durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen bis zu einer Höhe von 2 m überschritten werden.
Durch Balkongeländer oder Brüstungen darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bis zu 1 m überschritten werden.

2.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

2.3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Hauseingänge und Vordächer, Dachüberstände, Balkone einschließlich Balkonanlagen mit Stützen um bis zu 4 m auf in der Summe maximal ⅓ der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

2.3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch überdachte Terrassen ist allgemein zulässig.

3. Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Im Sondergebiet ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen unzulässig.

Tiefgaragen sind im Sondergebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit GFL gekennzeichneten Flächen sind jeweils mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Arnsberg und der Versorgungsträger zu belasten.

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

Flachdächer bis einer maximalen Dachneigung (DN) von 10° von Gebäuden sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratschicht mindestens 10 cm) zu versehen.

Innerhalb des Sondergebietes sind mind. 5 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind als hochstämmiger Obst- oder Laubbaum mit der Mindestqualität: 3-mal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm zu setzen. Abgehende Pflanzen sind zeitnah und gleichwertig zu ersetzen.

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

Im Plangebiet sind gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND GESTALTUNG
(§ 89 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform und Dachneigung

Zulässig sind nur Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung (DN) von 10°.

2. Technische Gebäudeeinrichtungen

Technische Gebäudeeinrichtungen sind auf Gebäuden so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade einen Abstand einhalten, der mindestens dem Maß ihrer baulichen Höhe entspricht. Der Flächenanteil technischer Anlagen und Aufbauten ist auf maximal 35 % der zugehörigen Dachflächen zu begrenzen.
Ausgenommen hiervon sind Aufzugsanlagen und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauer, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktag in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.
Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

2. Durchführungsvertrag

Über die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. A 73 "Alten- und Pflegeheim Ehmsenstraße" vorgenommenen Festsetzungen hinaus werden weitere Einzelheiten in einem Durchführungsvertrag geregelt. Der Durchführungsvertrag muss vor Satzungsbeschluss bzw. im Vorfeld der Erteilung der Baugenehmigung des Vorhabens nach § 33 (1) BauGB mit dem Vorhabenträger geschlossen werden.
Gegenstand des Vertrages ist das beabsichtigte Vorhaben, wie es sich aus dem vom Vorhabenträger nach Abstimmung mit der Stadt vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt. Dieser Vertrag dient der Sicherung der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages. Diese beziehen sich insbesondere auf:

- **den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Planzeichnung einschl. Festsetzungen / Teil 1 von 2)**
- **den Vorhabenplan- und Erschließungsplan (Teil 2 von 2)**

Die Verpflichtung umfasst auch die Erschließung und verkehrliche Anbindung des Vorhabens.

RECHTSGRUNDLAGEN

Es gelten jeweils die bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes gültigen Fassungen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)**
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90)**
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**
- **Gesetz zum Schutz und Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW)**

Hinweis:
Die hier aufgeführten Rechtsgrundlagen, etc. können im Rathaus der Stadt Arnsberg, Neheim, Rathausplatz 1, 59759 Arnsberg, Kundenzentrum Bauberatung | Bauordnung | Denkmale, Zimmer 12, während der allgemeinen Publikumssprechzeiten eingesehen werden.