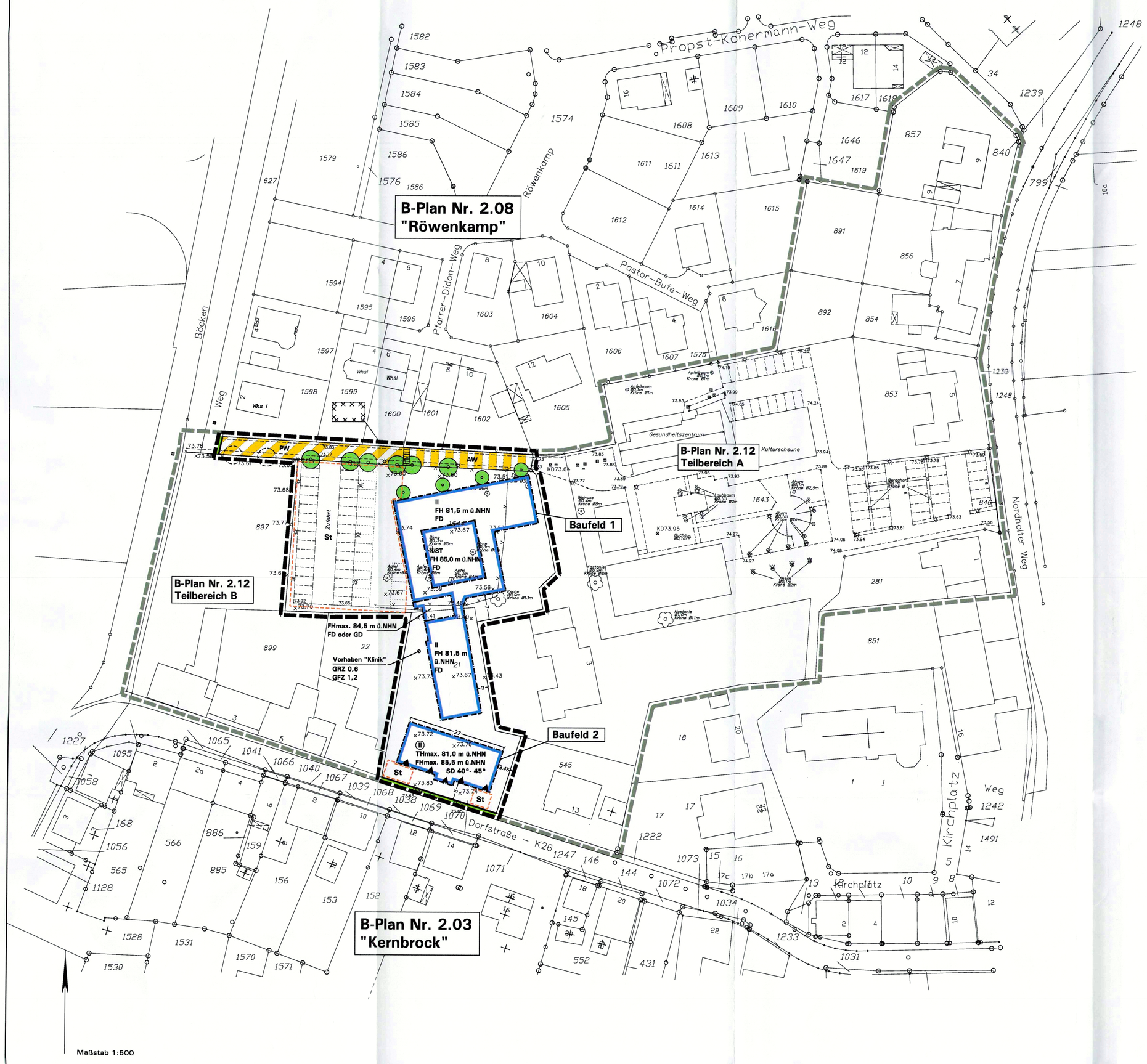
STADT DRENSTEINFURT:
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 2.13
"Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie, Physiotherapie, Psychosomatik und Pädiatrie"



Gemarkung: Walstedde
Flur: 28
Maßstab: 1:500
Angefertigt, den: 15.06.09
Dipl.-Ing. H. KALVERKAMP
Öffentl. bestr. Verm.-Ingenieur
Nevinghoff 8
48329 Sendenhorst
Tel. 02526 / 950567
Fax 02526 / 950567

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Drensteinfurt am 17.06.04 beschlossen worden. Der Beschluss ist am 03.07.04 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.07.04 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.07.04 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 29.11.04 durch ..... Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 08.12.04 hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3(2) BauGB vom 20.12.04 bis 21.02.05 öffentlich ausgelegen.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am 28.04.05 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 13.07.05 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gemäß § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: ..... (bzgl. Bebauung) ..... (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.
Drensteinfurt, den 28.04.10 ..... Bürgermeister ..... Schriftführer	Drensteinfurt, den 28.04.10 ..... Bürgermeister	Drensteinfurt, den 28.04.10 ..... Bürgermeister	Drensteinfurt, den 28.04.10 ..... Bürgermeister ..... Schriftführer	Drensteinfurt, den 30.08.2010 ..... Bürgermeister	Sendenhorst, den 30.08.2010 ..... Vermessungsbüro Kalverkamp

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanzV'90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV.NRW. S.644);
Landeswassergesetz (LWG NRW) in der zz. geltenden Fassung;
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der zz. geltenden Fassung.

B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen mit vorhabenbezogener Konkretisierung gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 9 BauGB und BauNVO

Baufeld 1 / Baufeld 2

1. Art der baulichen Nutzung, hier bauliche Nutzung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB

Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie, Psychotherapie, Psychosomatik und Pädiatrie und ergänzende Einrichtungen und Anlagen, zulässige Nutzungen in den Baufeldern 1 und 2 siehe Text D.1.1

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) mit vorhabenbezogener Konkretisierung gemäß § 12 BauGB

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO, Berechnung gemäß § 19(4) BauNVO), hier 0,6

GFZ 1,2 — Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 1,2

II / (II) — Zahl der Vollgeschosse Z als Höchstzahl (§ 20 BauNVO), hier:
- 2 Vollgeschosse als Höchstmaß oder
- 2 Vollgeschosse, zwingend

II/ST — Staffelgeschossartiger Dachaufbau über dem 2. Vollgeschoss

THmax ... m ü.NHN / FHmax ... m ü.NHN — Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), siehe D.2.1:
- maximal zulässige Traufhöhe in Meter über NHN (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut)
- maximal zulässige Firsthöhe in Meter über NHN (= bei geneigten Dächern Oberkante First oder bei Flachdächern Oberkante Attika)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO und Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhen =
- durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Kennzeichnungen nach § 9(5) BauGB und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

Kennzeichnung nach § 9(5) Nr. 1 BauGB und Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB, passiver Schallschutz gegen Straßenverkehrslärm von der Dorfstraße (K 26): Kennzeichnung der durch Verkehrslärm vorbelasteten Südfassade im Baufeld 2, an der Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, siehe Text D.4

5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern etc. (§ 9(1) Nr. 25 BauGB), hier Anpflanzung und Erhalt standortheimischer Laubbäume, siehe Text D.5

6. Sonstige Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen mit vorhabenbezogener Konkretisierung gemäß § 12 BauGB

St — Umgrenzung von Flächen für Sammel-Stellplatzanlagen, siehe Text D.3

Straßenbegrenzungslinie, hier Begrenzungslinie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen

Private Wegeflächen mit Zweckbestimmung:
- privater Erschließungsweg mit Erschließung der Stellplatzanlage
- Anliegerweg, kein allgemeiner Besucherverkehr
- Abgrenzung der o.g. Wegeabschnitte durch Markierung, Pflaster-/Materialwechsel, Aufpflasterung o.ä.

(Hinweis: zu einem späteren Zeitpunkt können bei auftretenden Konflikten mit Besucherverkehren ggf. auch eine Schrankenanlage, Poller o.ä. vorgesehen werden, eine Festsetzung erfolgt im vB-Plan nicht)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB i.V.m. § 12 BauGB)

Maßangaben in Meter, z.B. 4 Meter

7. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

SD 40°- 45° / FD / FD oder GD — Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in Nutzungsschablone bzw. Plankarte, in Teilflächen auch alternativ zugelassen (siehe E.1.1):
- Satteldach mit 40° bis 45° Dachneigung
- Flachdach, zulässige Dachneigung maximal 3°
- Flachdach oder alternativ geneigtes Dach einschl. Pultdach

8. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Kennzeichnung gemäß § 9(5) Nr. 2 BauGB: Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, hier gesamte Ortslage Walstedde, siehe auch Hinweise F.1

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- 281 — Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
- Eingemessene Einzelbäume
- Eingemessene Stellplatzanlagen, Wegeverbindungen und Freiflächengestaltung im Bereich Haus Walstedde
- Geplante Erweiterung der Stellplatzanlage
- 73.56 — Eingemessene Höhenangaben in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)
- *Hinweis:* Einmessung jeweils durch Verm.Büro Kalverkamp, Sendenhorst
- Vorgeschlagene Baumstandorte an der nordwestlichen Zufahrt (Abstimmung mit dem Nachbarn erforderlich)
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.12

D. Textliche Festsetzungen mit vorhabenbezogener Konkretisierung gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung, hier bauliche Nutzung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB

1.1 Nutzung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes: Das Plangebiet dient der Unterbringung einer Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie, Psychotherapie, Psychosomatik und Pädiatrie sowie von Betrieben und Anlagen der Medizin-, Therapie- und Dienstleistungsbranchen im Zusammenhang mit dieser Klinik.

a) Im Baufeld 1 sind zulässig:
- Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie, Psychotherapie, Psychosomatik und Pädiatrie einschließlich Rehabilitations- und Ambulanzabteilung sowie
- zugehörige Verwaltungs- und Technikeinrichtungen und Nebenanlagen.

b) Im Baufeld 2 an der Dorfstraße sind zulässig:
- zur Klinik gemäß Punkt a) zugehörige Therapie-, Verwaltungs- und Technikeinrichtungen,
- ergänzende Arzt- und Rehabilitationspraxen und Räume für medizinische und therapeutische freie Berufe (z.B. Physiotherapie, Logopädie, sonstige Arztpraxen) sowie Betriebe der Orthopädie- und sonstigen Medizintechnik,
- Apotheken,
- Wohnungen.

Ausnahmsweise können im Baufeld 2 zugelassen werden:
- Räume für sonstige freie Berufe,
- sonstige Ladenlokale im Rahmen eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die zulässige maximale Trauf- und Firsthöhe bzw. Attikahöhe ergibt sich für die jeweiligen Teilbauflächen aus der Festsetzung in der Plankarte.
Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Die festgesetzte Gebäudehöhe kann durch technisch erforderliche Dachaufbauten und durch Solaranlagen um bis zu 75 cm überschritten werden. Hinweis: Angestrebt wird eine gegenüber der Nachbarschaft sichtgeschützte Anordnung mit möglichst großem Abstand zu den Attika-/Traufkanten.

3. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne der §§ 12, 14, 23 BauNVO mit vorhabenbezogener Konkretisierung gemäß § 12 BauGB

3.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, hier: private Sammel-Stellplatzanlagen. Ein Hineinragen einzelner Stellplätze der Sammelanlage im Nordwesten des Plangebietes in die durch Baugrenzen begrenzte überbaubare Fläche ist zulässig. Carport-Anlagen sind im Bereich der Sammelanlage zulässig. Darüber hinaus können als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB einzelne Stellplätze (z.B. Behindertenparkplatz an besonderem Standort) mit insgesamt maximal 40 m² Grundfläche (ohne Zufahrt, entspricht im Regelfall 3 Stellplätze) zugelassen werden.
Sonstige Stellplätze sind nicht zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

4.1 Passive Schallschutzmaßnahmen nach § 9(1) Nr. 24 BauGB zum Schutz vor Straßenverkehrslärm:
Im Baufeld 2 sind in der Südfassade zur Dorfstraße (K 26) im gekennzeichneten Bereich **passive Schallschutzmaßnahmen**, definiert als bewertetes Bauschalldämmmaß R'w, für die Außenbauteile bzw. für die Fenster gemäß VDI-Richtlinie 2719 wie folgt erforderlich (Ziel: Innenschallpegel nachts Li ≤ 30 dB(A):

a) Grundriss: Schlafräume und Kinderzimmer sind auf lärmabgewandte Gebäudeseiten zu legen. Werden diese dennoch zur Dorfstraße hin angeordnet und ist eine Lüftung von lärmabgewandten Seiten nicht möglich, sind schallgedämmte Lüftungen einzubauen.
b) Massive zweischalige Außenwände: R'w,ges ≥ 55 dB für alle Wände.
c) Schallschutzfenster in allen Wohn-/Aufenthaltsräumen: Schutzklasse 3 = R'w > 37 dB.
d) Rollladenkästen: R'w jeweils 2 dB geringer als das og. R'w für Schallschutzfenster.
e) Dächer: R'w ≥ 45 dB, sofern im Dachgeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen ist.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Im Falle des Nachweises der Gleichwertigkeit können ggf. auch andere Schalldämmmaß-Kombinationen als Ausnahme zugelassen werden. Ebenso können geringere Schallschutzmaßnahmen bei Nachweis ausreichender anderer Schutzmaßnahmen bzw. (Teil-)Abschirmung zugelassen werden.

5. Anpflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Bäume (§ 9(1) Nr. 25a BauGB): Pflanzung gemäß Planeintrag, Standorte verschiebbar um bis zu 3 m. Pflanzqualität: Mittel-/Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm in Baumscheiben/Pflanzstreifen von mindestens 4 m² Größe (Breite und Länge jeweils mind. 1,5 m). Ausfälle und natürliche Abgänge sind entsprechend zu ersetzen. Zulässig sind auch regionaltypische Obstsorten.

E. Baugestaltung nach § 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften - mit vorhabenbezogener Konkretisierung gemäß § 12 BauGB

1. Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen nach § 86(1) Nr. 1 BauO

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte: Satteldach (SD) mit 40°-45° Neigung, Flachdach (FD) mit maximal 3° Neigung oder geneigte Dächer (GD). Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

1.2 Dacheindeckung für geneigte Hauptdächer: Als Dacheindeckung sind für geneigte Hauptdächer ab 22° Dachneigung Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) vorgeschrieben.
Bei geringeren Dachneigungen und Flachdächern sowie bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jeweils ausdrücklich zulässig.

1.3 Werbeanlagen:
a) **Werbeanlagen an den Gebäuden:** Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und bis zur Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Von Gebäudeecken müssen Werbeanlagen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Die Länge der Werbeanlage darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 35 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.
b) **Werbeanlagen** mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem **Licht** sind allgemein unzulässig.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften nach § 86(1) Nr. 4, 5 BauO:

2.1 Einfriedungen: Entlang der Dorfstraße sind Einfriedungen zwischen Baufeld 2 und Dorfstraße nicht zulässig.

2.2 Begrünung von Stellplatzsammelanlagen: Für jeweils angefangene 6 ebenerdige Pkw-Stellplätze einer Sammelanlage ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben/Pflanzstreifen von mindestens 4 m² Größe (Breite und Länge jeweils mind. 1,5 m) fachgerecht zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zwischen oder im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzusehen, Abweichungen können bei einem Gesamtkonzept mit Begrünungsausgleich zugelassen werden. Gemäß Plankarte festgesetzte Baumpflanzungen können angerechnet werden.

F. Hinweise zur Beachtung

1. Bergbau:
Die Ortslage Walstedde liegt über einem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld, ohne dass der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. Hier könnte ggf. in Zukunft aber Bergbau umgehen. Im Planverfahren ist die Deutsche Steinkohle AG beteiligt worden. Sofern die Planungen zum Zeitpunkt eines Bauvorhabens noch nicht aufgegeben sind, sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs-/Sicherungsmaßnahmen (§ 110ff BBergG) mit der DSK, Deutsche Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.
Walstedde liegt in einem Gebiet, in dem Strontianitbergbau im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen ist. Dessen genaue Lage und Ausdehnung ist aber auch bei der Bezirksregierung Arnsberg nicht bekannt. Dieser Bergbau kann auch heute noch zu Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüchen führen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, so sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich.

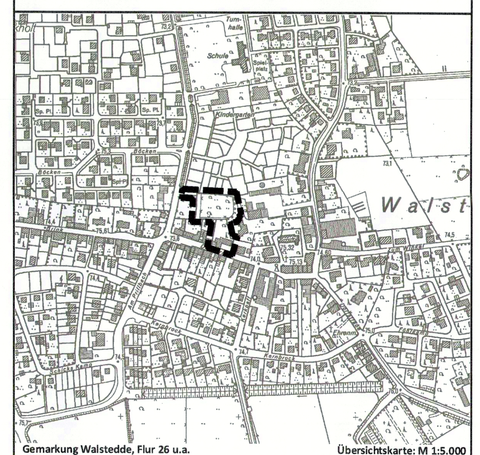
2. Altlasten und Kampfmittel:
Im Plangebiet sind Altablagerungen oder Kampfmittelfunde bisher nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

3. Niederschlagswasser:
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses in der Entwässerungsplanung nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

4. Bodendenkmale:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Bodenverfärbungen etc.). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dieses sofort der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege Münster, Tel. 0251/2105-252, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).

5. Ökologische Belange:
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüschen als potenzielle Lebensstätte geschützter Tierarten außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres vorzunehmen. Auf § 64(1) Landschaftsgesetz NRW wird verwiesen. Baumfällungen im Siedlungsbereich sind ansonsten im Einzelfall mit den Fachbehörden abzustimmen, Artenschutzbelange sind zu berücksichtigen.
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung etc. Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.
Der Einbau einer Brauchwasseranlage in Gebäuden ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Warendorf schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!

STADT DRENSTEINFURT:
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 2.13
„Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie, Psychotherapie, Psychosomatik und Pädiatrie"



Planbearbeitung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schroeten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Satzung April 2010
Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: TI, JS