

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

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 z. geltenden Fassung;
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z. geltenden Fassung.

B. Planzeichen und zeichnerische 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
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
Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO, Berechnung gemäß § 19(4) BauNVO), hier 0,6
Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 1,2
Zahl der Vollgeschosse Z als Höchstzahl (§ 20 BauNVO), hier:
- 2 Vollgeschosse als Höchstmaß oder
- 2 Vollgeschosse, zwingend
Staufgeschossartiger Dachaufbau über dem 2. Vollgeschoss

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 Verkehrsärm 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
Umgrenzung von Flächen für Sammelstellplatzanlagen, siehe Text D.3
Straßenbegrenzungslinie, hier Begrenzungslinie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen

7. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)
Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in Nutzungsplankarte 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 einseitig, 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

9. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksummer
Eingemessene Einzelbäume
Eingemessene Stellplatzanlagen, Wegeverbindungen und Freiflächengestaltung im Bereich Haus Walstedde
Geplante Erweiterung der Stellplatzanlage
Eingemessene Höhenangaben in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)

10. 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 Verwaltungen und Technikrichtungen und Nebenanlagen.

b) Im Baufeld 2 an der Dorfstraße sind zulässig:
- zur Klinik gemäß Punkt a) zugehörige Therapie-, Verwaltungs- und Technikrichtungen, -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:
- Bäume für sonstige freie Berufe,
- sonstige Laderkale 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 im Nordwesten des Plangebietes in der durch Baugrenzen begrenzte oberste Ebene in zulässiger Carport-Anlage 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.

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 Sammelstellplatzanlagen. Ein Hineinragen einzelner Stellplätze der Sammelanlage im Nordwesten des Plangebietes ist in der durch Baugrenzen begrenzte oberste Ebene in zulässiger Carport-Anlage 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: Innerschalldämmung nach L1 ≤ 30 dB(A)).
a) Grundrisse: Schlafzimmere und Kinderzimmer sind auf lüftungsgewandte Gebäudeseiten zu legen. Werden diese dennoch zur Dorfstraße hin angeordnet ist eine Lüftung von lärmabgewandten Seiten nicht möglich, sind schalldämmende Lüftungen einzubauen.
b) Massive zweischalige Außenwände: R_w ≥ 55 dB für alle Wände.
c) Schallschutzfenster in allen Wohn-/Aufenthaltsräumen: Schutzklasse 3 = R_w > 37 dB.
d) Rollläden: R_w jeweils 2 dB geringer als die o.g. R_w für Schallschutzfenster.
e) Dächer: R_w ≥ 45 dB, sofern im Dachgeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen ist.

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 Plankarte, Standorte verschiebbar um bis zu 3 m. Pflanzqualität: Mittel-/Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm in Baumscheiben-/Planzstreifen von mindestens 4 m² Größe (Breite und Länge jeweils mind. 1,5 m), Ausfall- und natürliche Abgänge sind entsprechend zu ersetzen. Zulässig sind auch regionaltypische Obstsorten.

6. 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 Dachdeckung für geneigte Hauptdächer: Als Dachdeckung 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 geneigten 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/Planzstreifen 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, Abwägungen können bei einem Gesamtkonzept mit Begrünungsausgleich zugelassen werden. Gemäß Plankarte festgesetzte Baumpflanzungen können angerechnet werden.

F. Hinweise zur Beachtung

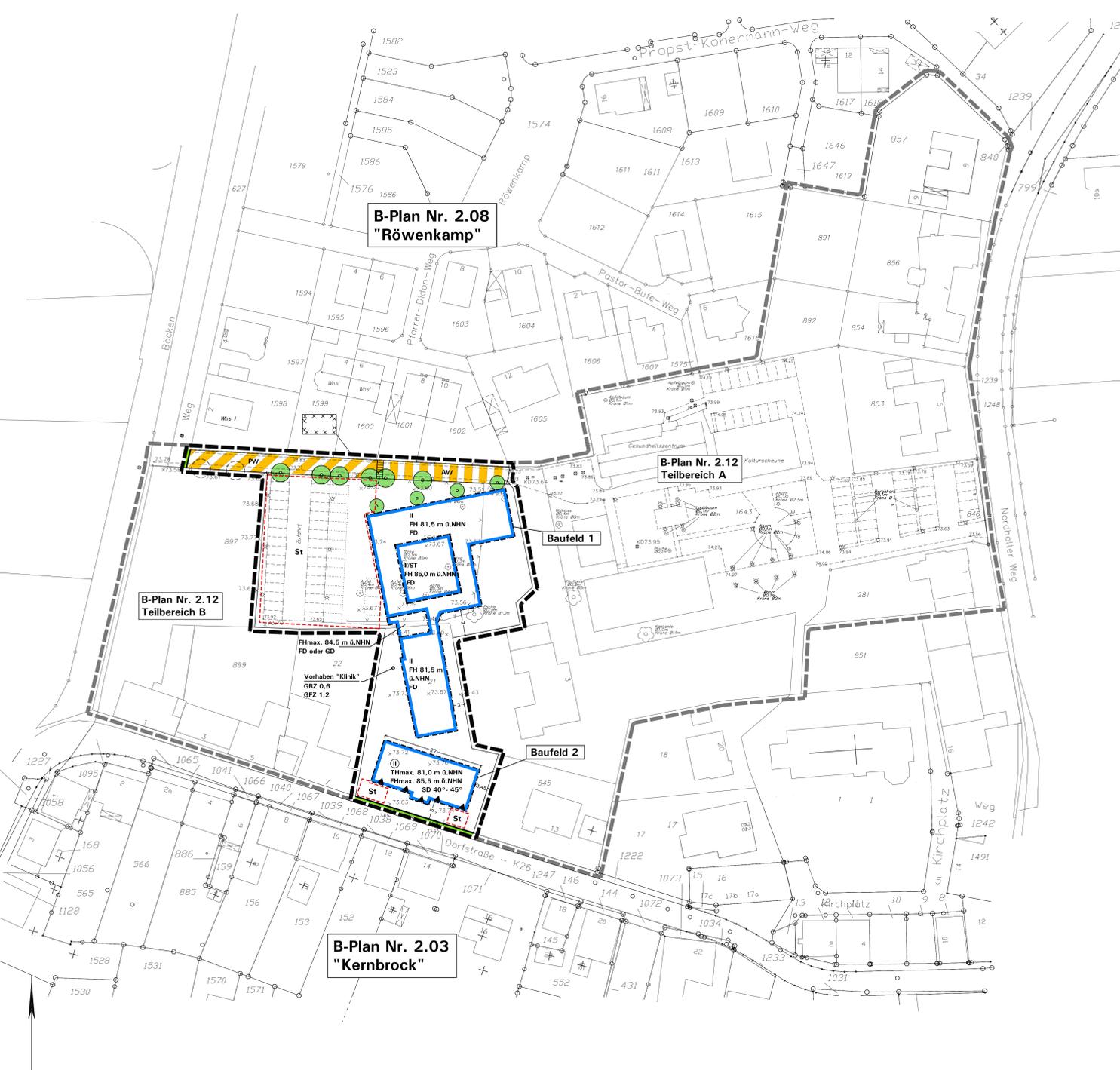
1. Bergbau:
Die Ortslage Walstedde liegt über einem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld, ohne dass der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. Hier könnte ggf. in Zukunft aber Bergbau umgehen. Im Planverfahren ist die Deutsche Steinkohle AG beteiligt worden. Sofern die Planungen zum Zeitpunkt des Bauvorhabens noch nicht aufgegeben sind, sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs-/Sicherungsmaßnahmen (§ 110ff BBodG) mit der DSK, Deutsche Steinkohle AG, 44620 LWG, Kontakt aufzunehmen.
Walstedde liegt in einem Gebiet, in dem Strontianitbergbau im oberflächenn- bzw. tagenahen Bereich 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 des Bauvorhabens noch nicht aufgegeben sind, sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs-/Sicherungsmaßnahmen (§ 110ff BBodG) mit der DSK, Deutsche Steinkohle AG, 44620 LWG, Kontakt aufzunehmen.

2. Altlasten und Kampfmittel:
Im Plangebiet sind Altablagerungen oder Kampfmittelreste 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 Wardehof 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-/Kellerschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses in der Entwicklungsplanung nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

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

5. Ökologische Belange:
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsbestände ist die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wäldchen und Gebüsch als potenzielle Lebensstätte geschützter Tierarten außerhalb der Brutzzeit vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres vorzunehmen. Auf § 6(4) 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 Energieplanung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, natürliche Umfeldgestaltung etc. Zur Bepflanzung der Grundstücke ist 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 Wardehof schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Drensteinfurt am beschlossen worden. Der Beschluss ist am öffentlich bekanntgemacht worden.	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1), 4(1) BauGB Nach öffentlicher Bekanntmachung am wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom durch Nach öffentlicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Plan-Entwurf mit Begründung und nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom bis öffentlich ausliegen. Drensteinfurt, den Bürgermeister	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB Der Beschluss des Bebauungsplans als ist am öffentlich bekanntgemacht worden. Der Beschluss des Bebauungsplans als ist am öffentlich bekanntgemacht worden. Drensteinfurt, den Bürgermeister	Planunterlagen Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweise) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i.V. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datelli) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.
---	---	---	---	--	---

Drensteinfurt, den	Bürgermeister	Drensteinfurt, den	Bürgermeister	Drensteinfurt, den	Bürgermeister
--------------------------	---------------------	--------------------------	---------------------	--------------------------	---------------------

Drensteinfurt, den	Bürgermeister	Drensteinfurt, den	Bürgermeister	Drensteinfurt, den	Bürgermeister
--------------------------	---------------------	--------------------------	---------------------	--------------------------	---------------------

Drensteinfurt, den	Bürgermeister	Drensteinfurt, den	Bürgermeister	Drensteinfurt, den	Bürgermeister
--------------------------	---------------------	--------------------------	---------------------	--------------------------	---------------------

Drensteinfurt, den	Bürgermeister	Drensteinfurt, den	Bürgermeister	Drensteinfurt, den	Bürgermeister
--------------------------	---------------------	--------------------------	---------------------	--------------------------	---------------------

Drensteinfurt, den	Bürgermeister	Drensteinfurt, den	Bürgermeister	Drensteinfurt, den	Bürgermeister
--------------------------	---------------------	--------------------------	---------------------	--------------------------	---------------------

Drensteinfurt, den	Bürgermeister	Drensteinfurt, den	Bürgermeister	Drensteinfurt, den	Bürgermeister
--------------------------	---------------------	--------------------------	---------------------	--------------------------	---------------------

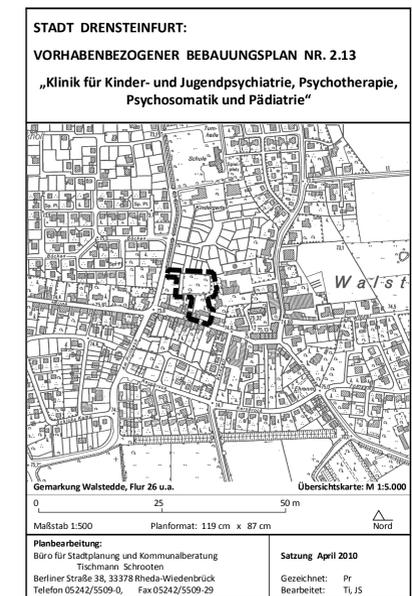
Drensteinfurt, den	Bürgermeister	Drensteinfurt, den	Bürgermeister	Drensteinfurt, den	Bürgermeister
--------------------------	---------------------	--------------------------	---------------------	--------------------------	---------------------

Drensteinfurt, den	Bürgermeister	Drensteinfurt, den	Bürgermeister	Drensteinfurt, den	Bürgermeister
--------------------------	---------------------	--------------------------	---------------------	--------------------------	---------------------

Drensteinfurt, den	Bürgermeister	Drensteinfurt, den	Bürgermeister	Drensteinfurt, den	Bürgermeister
--------------------------	---------------------	--------------------------	---------------------	--------------------------	---------------------

Drensteinfurt, den	Bürgermeister	Drensteinfurt, den	Bürgermeister	Drensteinfurt, den	Bürgermeister
--------------------------	---------------------	--------------------------	---------------------	--------------------------	---------------------

Drensteinfurt, den	Bürgermeister	Drensteinfurt, den	Bürgermeister	Drensteinfurt, den	Bürgermeister
--------------------------	---------------------	--------------------------	---------------------	--------------------------	---------------------



Planbearbeitung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung, Tichmann Schroten, Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück, Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29
Satzung April 2010, Gezeichnet: Pr, Bearbeitet: T.J.S.