Bebauungsplan Nr. 123 - 1. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

In den einzelnen Sondergebieten sind nur die nachfolgend aufgeführten Nutzungen / Funktionen zulässig:

1.1 SO1- Sondergebiet 1 (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet 1 dient der Unterbringung des betreuten Wohnens. Das geplante Wohngebäude ist für barrierefreies Wohnen nach DIN 18025 Teil 2 bestimmt.

1.2 SO2- Sondergebiet 2 (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet 2 dient der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Gebäudes. Es dient dem betreuten Wohnen.

1.3 SO3- Sondergebiet 3 (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet 3 dient der Unterbringung des betreuten Wohnens. Das geplante Wohngebäude ist für barrierefreies Wohnen nach DIN 18025 Teil 2 bestimmt.

1.4 SO4- Sondergebiet 4 (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet 4 dient im Erdgeschoss der Unterbringung eines medizinischen Versorgungszentrums, das nachfolgend aufgeführte Funktionen beinhaltet:

- Arztpraxen allgemeiner sowie spezifischer Fachrichtungen
- Apotheke sowie medizinischer Versandhandel
- Therapeutische Einrichtungen, z.B. Logopädie, Ergotherapie usw.
- Sanitätshaus

- Eingangsbereich der Altenpflegeheim-Erweiterung im 1. und 2. Obergeschoss (Empfang und Nebenräume) sowie ein Haustechnikraum

- sonstige Dienstleistungsangebote (Friseur, Kiosk usw.)

Im 1. und 2. Obergeschoss dient das Sondergebiet 4 der Unterbringung von jeweils 20 pflege- bedürftigen Personen als spezifizierte Erweiterung des Altenpflegeheims SO5.

Das Sondergebiet 4 dient im Staffelgeschoss der Unterbringung von Nebenräumen der Pflegeeinrichtung.

1.5 SO5- Sondergebiet 5 (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet 5 dient der Unterbringung eines Pflegeheimes für Senioren.

2. Höhen

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (EFH) dürfen nicht höher als 1.00m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßenfahrbahn bzw. über dem nächstgelegenen Erschließungsweg liegen.

3. Bauweise

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird im gesamten Sondergebiet (SO1 bis SO5) eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Sondergebiet gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß auch Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.

4. Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs .5 BauNVO wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

Mit Ausnahme von Zufahrtswegen, Fahrradabstellplätzen und Müllsammelplätzen sind diese auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

5. Stellplätze

Gemäß § 23 Abs 5 BauNVO sind Stellplätze außer auf den dafür gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Flächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

6. Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Folgen des Eingriffs

6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht gemäß Ziffer 4 und 5 zulässigerweise in Anspruch genommen werden, ebenerdig dauerhaft zu begrünen sind.

6.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist je 1000 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum mindestens 2. Ordnung (siehe nachfolgende Pflanzliste 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste 1:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

6.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den Stellplatzflächen anteilig je 4 Stellplätze ein hochstämmiger großkroniger Laubbaum 1. Ordnung (siehe nachfolgende Pflanzliste 2) zu pflanzen. Ausgenommen von der Festsetzung sind Bereiche, in denen der Altbestand an Gehölzen dies nicht zuläßt.

Pflanzliste 2:

Spitz-Ahorn (*Acer platanooides*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

6.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind die mit Pflanzeerhaltungsgebot belegten Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Insbesondere während der Bauzeit ist jede Beeinträchtigung durch Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

6.5 Die festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind ausnahmsweise wegen Zufahrten, Zugängen, unterirdischen Leitungen verschiebbar.

6.6 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen wie folgt entwickelt werden:

a) Die mit (a) gekennzeichnete Fläche ist, mit Ausnahme der für die Anlage der Versickerungsmulden benötigten Teilfläche, mit kräuterreichem Wildrasen zu begrünen und als Wiesenfläche zu entwickeln.

- b) Die mit (b) gekennzeichnete Fläche ist, mit Ausnahme der für die Anlage der Versickerungsmulden benötigten Teilfläche, als zentraler Grünbereich auf den nicht bepflanzten Flächen zu mindestens 50% mit kräuterreichem Wildrasen zu begrünen und zu pflegen. Notwendige Wege und Sitzplätze sind in diesem Bereich zulässig.
- c) Die mit (c) gekennzeichnete Fläche soll, mit Ausnahme der für die Anlage der Versickerungsmulde benötigten Teilfläche, zu einer Hochstaudenflur entwickelt werden und als natürlicher Lebensraum langfristig der Eigenentwicklung überlassen werden.

Der auf den festgesetzten Flächen vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten.

- 6.7** Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein mindestens 3-reihiger Gehölzstreifen mit einheimischen Arten (siehe nachfolgende Pflanzliste 3) anzulegen. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand innerhalb dieser Flächen ist zu erhalten.

Pflanzliste 3:

Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Hunds-Rose	(<i>Rosa canina</i>)

- 6.8** Gem. § 1a BauGB werden zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im SO-Gebiet (SO 1 bis SO 5) außerhalb des Plangebietes, auf einer Teilfläche in der Größe von 26.000 m² des Flurstückes Nr. 232, Flur 107, sowie auf einer Teilfläche in der Größe von 2.730 m² des Flurstücks 75, Flur 106, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen die unter Pkt. 8.2 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages, des Planungsbüros Kemper von Juli 2002 definierten und im dazugehörigen Maßnahmenplan Nr. M 002 vom 28.06.2002 zeichnerisch dargestellten Einzelmaßnahmen und die zusätzlich vom Büro Drecker definierten Maßnahmen zur Entwicklung von Extensivgrünland auf 2.730 m².

7. Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind für die zur Brauckstraße orientierten Hausfronten an zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Über die im Rechtsplan (zeichnerisch) festgesetzten Bauschall-dämmmaße hinaus, sind in den an den festgesetzten Hausfronten angeordneten zum Schlafen bestimmten Räumen schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. Die geplanten Gebäude in den Sodergebieten SO 1 sowie SO 3 bis SO 5 erhalten im Bereich der Hauptbaukörper Flachdächer.
2. Die Fassaden der Gebäude sind in hellem Putz. auszuführen. Teile der Fassaden können aus Holz oder Ziegelsichtmauerwerk bestehen.