

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 (Bestandsgebäude) dient der Unterbringung der Verwaltung der einzelnen zu betreuenden Wohn- und Pflegebereiche.

1.2 SO2 - Sondergebiet 2 (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet 2 dient der Unterbringung der Bereiche für ein Zentrum für Demenzzranke und eines Seniorenzentrums. Die geplanten Gebäude sind für barrierefreies Wohnen nach DIN 18025 Teil 2 bestimmt.

1.3 SO3 - Sondergebiet 3 (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet 3 dient der Unterbringung des betreuten Wohnens. Die geplanten Gebäude sind für barrierefreies Wohnen nach DIN 18025 Teil 2 bestimmt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (EFH) dürfen nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßenfahrbahn bzw. des nächstgelegenen Erschließungsweges liegen.

Drempel sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

Die festgesetzte Wandhöhe (WH) gilt nicht für Zwerchhäuser und Zwerchgiebel, sofern diese nicht mehr als 30% der jeweiligen Wandlänge umfassen.

3. Bauweise

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Sondergebiet SO2 und SO3 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.

4. Nebenanlagen

Gem. § 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

Gem. § 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. Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird gem. § 1a BauGB festgesetzt, dass innerhalb der SO2 und SO3-Gebiete entsprechend des landschaftspflegerischen Fachbeitrages insgesamt 30 Stück mittelgroßer Bäume mit einer Biotopwertzahl von 1.500 WP angepflanzt werden.

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

1. Die geplanten Gebäude in den Sondergebieten SO2 und SO3 erhalten im Bereich der Hauptbaukörper Satteldächer mit einer Dachneigung von 38°-45°. Für untergeordnete sonstige Baukörper sind Flachdächer zulässig.
2. Für sämtliche im Vorhabengebiet geplanten Gebäude muß innerhalb eines Baufeldes die Material- und Farbwahl zur Dacheindeckung einheitlich erfolgen.
3. Die Fassaden für sämtliche im Vorhabengebiet geplanten Gebäude sind innerhalb eines Baufeldes hinsichtlich der Material- und Farbwahl einheitlich zu gestalten.
4. Gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauO NRW kann im SO2-Gebiet gestattet werden, dass im Planbereich entlang der östlichen und südlichen Baugrenze die notwendige Abstandsfläche bis auf 0,5 H reduziert wird, wenn eine ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen und ein ausreichender Brandschutz gewährleistet werden.
5. Balkone im SO3-Gebiet dürfen bei einer Bautiefe von 16,00 m die Baugrenze um bis zu 1,50 m überschreiten. Die Abstandsflächenregelung gem. § 6 Abs. 7 BauO NRW bleibt hiervon unberührt.

Hinweise

1. Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (gedachte Verlängerung mit der Außenwand) oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

2. Drenpel

Unter Drenpelhöhe ist der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses zur Unterkante Fußfette, bezogen auf die Außenwand, zu verstehen.

3. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-22) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

4. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Das Plangebiet unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG (DSK), Postfach, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

5. Baumsicherung

Die im Plan gekennzeichneten und erhaltenswerten Bäume sowie deren Schutzbereiche sind während der Bauphase gemäß DIN 18.920 sowie RAS LG 4 zu schützen.