

Planzeichenlegende

I. Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)		Sonstige Planzeichen	
	Altenpflegeheim		Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)			Umgrenzung von Flächen für Zufahrten und für Stellplätze
GRZ 0,4	Grundflächenzahl		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
FH max.	maximale Firsthöhe in m ü.NN		versiegelte Fläche
TH max.	maximale Traufhöhe in m ü.NN		Fußweg + Aufenthaltsbereiche
Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)			Feuerwehrezufahrt
	Baugrenze		Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
	Baugrenze mit Anfangs- und Endpunkt		Vermaßung
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		Hinweise	
	öffentliche Grünfläche		Dachaufsicht Altenpflegeheim
	Zweckbestimmung: Friedhof		Festlegung des Baukörpers (nur als Hinweis)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		Stellplatz für Mobilitätsbehinderte
	Nummerierung der Stellplätze		

II. Textliche Festsetzungen gem. BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Altenpflegeheim sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

2. Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.1 Mechanische Belüftung von Räumen entlang der Essener Straße

Im Altenpflegeheim ist für Aufenthaltsräume, die weniger als 25 m von der Essener Straße entfernt sind, eine mechanische Belüftung vorzusehen. Die Luftansaugung für die Belüftung ist auf dem Dach (oberhalb des obersten Geschosses) oder an der von der Essener Straße abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass eine ausreichende Luftqualität in den Räumen gewährleistet ist.

2.2 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

An Gebäuden, entlang der durch Nummerierung und Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen, sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm zu treffen:

a) nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärrpunkten L 1 – L 2 folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße		Lärm- pegel- bereich	erf. R _w res des Außenbauteils Wohnräume
Abschnitt	maßgeb. Außenlärm- pegel dB(A) dB		
L 1 – L 2	61 – 65	III	35

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 89, Tab. 8, Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

b) Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach der DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

c) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

3. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Begrünung der Grundstücksflächen

Die im Plan dargestellte nicht überbaubare Grundstücksfläche des Altenpflegeheimes ist wie folgt zu bepflanzen:

- 10 Bäume, Qualität Hochstamm, Stammumfang gemessen in 1 m Höhe 20/25 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen
- Schemrasen auf mindestens 2.200 m²

Die im Plan mit A gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu bepflanzen:

- Hecken, Mindesthöhe 80 cm, 2x verschult, Pflanzabstand mindestens 30 cm im Verbund

Liste der vorgeschlagenen Baumarten:

Hainbuche (Carpinus betulus)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Esche (Fraxinus excelsior)
Salweide (Salix caprea)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Liste der vorgeschlagenen Heckenarten:

Hainbuche (Carpinus betulus)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Hundrose (Rosa canina)
Liguster (Ligustrum vulgare)

Hinweis zu 3.:
Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

III. Hinweise

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen 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 Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 0271/9375; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DGSchG NRW).

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Das Flurstück 679, Flur 6, Gemarkung Hattingen Niederwenigern ist wie folgt zu bepflanzen:

- Anlage einer Baumhecke auf einer Fläche von mindestens 800 m²
- 10 Bäume, Qualität Hochstamm, Stammumfang gemessen in 1 m Höhe 18/20 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen
 - Heister, Qualität 150/200, Pflanzabstand 5 Stück/500 m²
 - Sträucher, Qualität verpflanzt, 60/100, Pflanzabstand 200 Stück/500 m²

Anlage eines Feldgehölzes auf einer Fläche von gesamt mindestens 2.500 m² mit dichten Pflanzabschnitten (A) und Bereichen gesteuerter Sukzession (B):

- (A)
- Heister, Qualität 150/200, Pflanzabstand 5 Stück/500 m²
 - Sträucher, Qualität verpflanzt, 60/100, Pflanzabstand 200 Stück/500 m²
- (B)
- Sträucher, Qualität verpflanzt, 60/100, Pflanzabstand 50 Stück/500 m² in Gruppen zu je 3 bis 5 Pflanzen.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind Teil des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages, der Anlage zum städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB wird. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch entsprechende vertragliche Regelungen.

Grundwasser

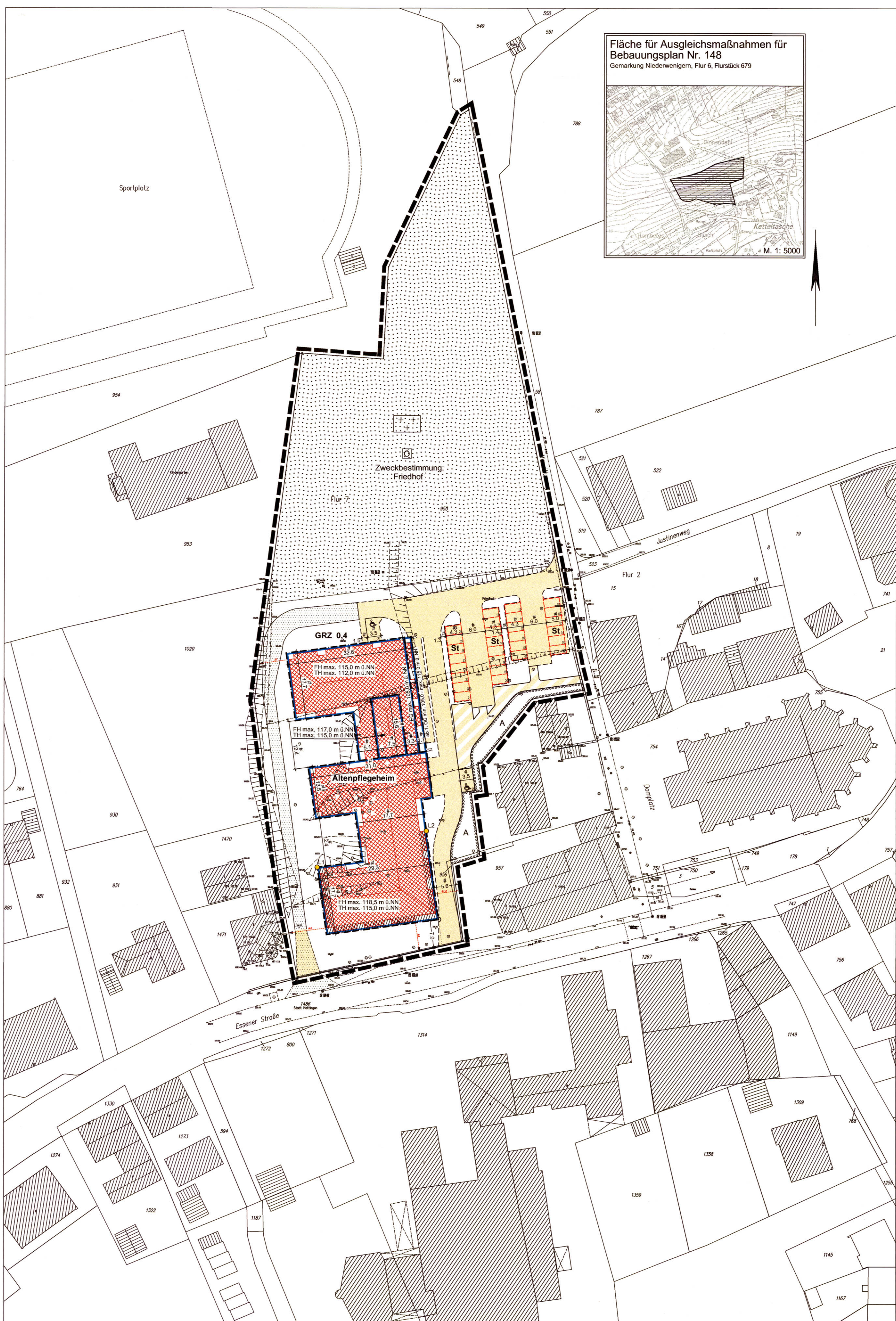
Die natürlichen ober- und unterirdischen Abflussbedingungen sind weitestgehend zu erhalten. Hierzu sind die in den Hang im Bereich hoher Grundwasserstände bzw. im Bereich von Vernässungen eingelassenen Gebäudeteile gem. DIN 18195-6 wasserdicht auszuführen. Eine künstliche Ableitung des in diesem Bereich zeitweise hoch anstehenden Grundwassers (z.B. durch Dränagen) darf nicht erfolgen.

Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bergbaurechtlichen Schutzfeldes. Ein Nachweis auf das Anstehen von Kohle oder das Vorhandensein von bergbaubedingten Hohlräumen konnte nicht geführt werden. Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse werden Berggrubenabnahmen durch einen Fachgutachter empfohlen. Soweit Hinweise auf Kohleflöze oder auch seitlich versetzte Kohlenmischschichten gefunden werden, ist zu prüfen, ob ggf. weitere Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.

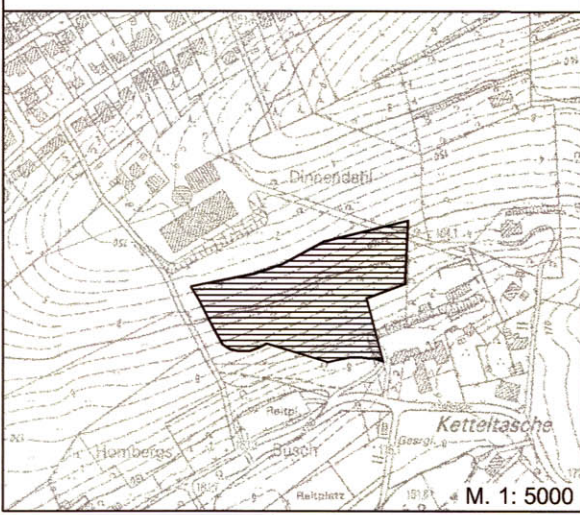
IV. Sonstige Signaturen (Kartengrundlage)

	vorhandene Wohn-, Büro- u. Geschäftsgebäude usw.		Mauern mit Angabe der Stärke
	vorhandene Wirtschafts- u. Werkzeugsgebäude, unbewohnte Nebengebäude, Garagen usw.		Zaun
	Kreisgrenze (Stadtgrenze)		Hecke
	Gemarkungsgrenze		Baum, Krone maßstäblich
	Flurgrenze		Baum, Stamm/Kronenhöhe
	Flurstücksgrenze		Bo = Bordstein oben
	Gebäudeumrisse		Bu = Bordstein unten
	Nutzungsgrenze, Bordkante		Fernsprechkablen
	Eisenbahngleis mit Weiche		Feuerleiter
	Straßenbahngleis		Laterne
	Strom		Polizeistreife, Unfallmelder
	unterirdische Leitung Wasser		Schornstein
	Abwasserkanal Schmutzwasserleitung		Umkleer
	Regenwasser		Schalkasten
	Mischwasser		Mast
	Grenze des Baugrundstückes		Schacht
	Kartengrenzwert für Grenzpunkte		Kabelschacht
	Böschung		Hydrant oberirdisch
	Verkehrsstraße		Hydrant unterirdisch
	Haltestelle		Straßeneisenkasten
	Ampelanlage		Wasserschieber
			Gaschieber



Fläche für Ausgleichsmaßnahmen für Bebauungsplan Nr. 148

Gemarkung Niederwenigern, Flur 6, Flurstück 679



Orientierung



Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beurkundet.	Entwurf und Bearbeitung Köln, den 28.09.2006 Stadtplanung Zimmermann GmbH Linzer Straße 31 - 50959 Köln Tel.: 0 221 41 91 11-4 Fax: 0 221 41 91 11-2 Für die Erarbeitung des Planentwurfes Hattingen, den 27.10.2006 Der Vorhabenträger Die Bürgermeisterin i. A.
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Hattingen vom 27.04.2005 aufgestellt worden. ortsüblich bekanntgemacht am 22.06.2005	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.06.2005 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom 05.07.2005 statt.
Hattingen, den 27.06.2005 Die Bürgermeisterin i. A.	Hattingen, den 11.07.2005 Die Bürgermeisterin i. A.
OFFENLAGE Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) des BauGB auf Grund der Bekanntmachung vom 16.11.2006 in der Zeit vom 27.11.2006 bis einschließlich 29.12.2006 öffentlich ausliegen.	SATZUNGSBESCHLUSS Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt Hattingen vom 29.03.2007 durch den er gemäß § 10 BauGB - einschließlich der eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist.
Hattingen, den 08.01.2007 Die Bürgermeisterin i. A.	Hattingen, den 16.04.2007 Die Bürgermeisterin i. A.
BEKANNTMACHUNG Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei welcher der Plan eingesehen werden kann, sind am 11.05.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.	AUSFERTIGUNGSVERMERK Hiermit wird bestätigt, dass die Satzungsbegründung in der Sitzung am 27.03.2007 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen hat.
Hattingen, den 15.05.2007 Die Bürgermeisterin i. A.	Hattingen, den 16.04.2007 Die Bürgermeisterin i. A.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 148 "Pfarrgarten St. Mauritius"

Stadt Hattingen

Maßstab 1: 500
0 5 10 15 20 25 (m)

Vorhaben- und Erschließungssträger
Seniorenzentrum St. Mauritius Beteiligungs GmbH & Co KG
Lindenstraße 43
50674 Köln

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I. S. 1818) m. W. v. 01.07.2005

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) - in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 486)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanV 90) - vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2005 (GV. NRW. S. 498)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 98)

Landeswassergesetz - LWG - vom 25.06.1995 (GVNW. S. 926)

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Orthofoto wird bescheinigt.
Stand der Planungsgrundlage: 15.10.2004

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Die Festlegung der Städtebaulichen Planung ist genehmigt worden.

Essen, den 27.10.2006

Matheubek und Wirtz
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Sabinastraße 14c
45136 Essen
Tel.: 0201-43665-0 Fax: 0201-43665-10

Dipl.-Ing. Matheubek
ÖVb. best.
Vermessungsingenieur