



VERFAHENSVERMERKE			
<b>Aufstellungsbeschluss</b> (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a Abs. 3 BauGB) Aufstellungsbeschluss gefasst am 27.02.2018 öffentliche Bekanntmachung gem. § 14 Hauptsatzung: - Westfälenspost am 2018 - Westfälische Rundschau am 2018	<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (§ 3 Abs. 1 BauGB) Öffentliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung: - Westfälenspost am 2018 - Westfälische Rundschau am 2018 Öffentliche Unterrichtung durchgeführt vom 2018 bis einschließlich 2018	<b>Öffentliche Auslegung</b> (§ 3 Abs. 2 BauGB) Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung: - Westfälenspost am 2018 - Westfälische Rundschau am 2018 Öffentliche Auslegung durchgeführt vom 2018 bis einschließlich 2018	<b>Satzungsbeschluss</b> (§ 10 BauGB) Der Rat der Stadt Lennestadt hat den Bauungsplan am 2018 gem. §§ 10 BauGB beschlossen. Des Weiteren wurde die gem. §§ 9 Abs. 8 BauGB beifolgende Begründung beschlossen.
<b>Inkrafttreten des Bauungsplanes</b> (§ 10 Abs. 3 BauGB) Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zu diesem Bauungsplan einschließlich der Begründung sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Darstellung erfolgte gem. § 14 der Hauptsatzung: - Westfälenspost am 2018 - Westfälische Rundschau am 2018	Lennestadt, Der Bürgermeister		
<b>Geometrische Eindeutigkeit</b> Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katasträmterigen Bestand der Liegenschaftskarte	am ..... betrifft. Ope, ..... Der Landrat		

- ### RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
  - Bauordnungsverordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
  - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW 2000 S. 256)
  - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666)
  - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256 / SGV. NRW. 232)
  - Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559)
- ### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNO)
    - SO** Sondergebiet Seniorenresidenz  
 Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Nutzungen und Einrichtungen, die dem Betrieb der Seniorenwohnanlage dienen.
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNO)
    - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNO)
    - 1,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNO)
    - IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNO)
  - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNO)
    - Baugrenze
  - Private Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Private Verkehrsfläche
    - Straßenbegrenzungslinie
  - Hauptversorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
    - Gas-Hochdruckleitung unterirdisch (schematisch dargestellt)
  - Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - Private Grünfläche
    - Zweckbestimmung "Gewässerandstreifen"
    - Zweckbestimmung "Parki Wiese"
  - Flächen für die Landwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
    - Flächen für die Landwirtschaft
  - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Sonstige Festsetzungen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BP Nr. 167 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - Flächen für Stellplätze und notwendige Zufahrten
    - Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begleitlinie (nicht lagerichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet
    - Abgrenzung unterschiedliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 86 BauO NRW)
    - zulässige Dachform: Walmdach
    - zulässige Dachform: Zeltdach
    - zulässige Dachform: Flachdach
  - Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
    - Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 169 Saalhausen "Hof Pulte"
    - Vermahlung
    - Bebauungskonzept (nachrichtliche Darstellung)
    - geplante Grundstücksgrenze
  - Nachrichtliche Übernahmen**
    - Grenze vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet
    - Grenze Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub> (1000))
  - Bestandsdarstellungen**
    - Flurstücksgrenze
    - Flurstücksnummer
    - Bestandsgebäude und Hausnummer
    - Geländehöhe in Meter über Normalhöhenull (als Beispiel)

- ### II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)
- #### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Zweckbestimmung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Art der Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Im Sondergebiet 1 (SO 1) "Technik, Versorgung und Verwaltung" sind folgende Nutzungen und Einrichtungen allgemein zulässig:
    - Technikräume und Werkstätten
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
    - Büronutzungen
    - Stellplätze
  - Im Sondergebiet 2 (SO 2) "Wohnen, Technik, Versorgung, Verwaltung und nicht das Wohnen wesentlich störendes Gewerbe" sind folgende Nutzungen und Einrichtungen allgemein zulässig:
    - Wohnen
    - Technikräume und Werkstätten
    - Pflegeeinrichtungen und Bildungseinrichtungen
    - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
    - Büronutzungen
    - nicht das Wohnen wesentlich störendes Gewerbebetriebe, die in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Seniorenwohnanlage stehen müssen.
  - Im Sondergebiet 3 (SO 3) "Wohnen, Technik, Versorgung und Verwaltung" sind folgende Nutzungen und Einrichtungen allgemein zulässig:
    - Wohnen
    - Technikräume und Werkstätten
    - Pflegeeinrichtungen und Bildungseinrichtungen
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
    - Büronutzungen
  - Flächen für Stellplätze und Zufahrten**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Stellplätze und notwendige Zufahrten sind nur innerhalb der speziell festgesetzten Bereiche (St) zulässig.
  - Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Maßnahme 1 - Verlegung und Renaturierung eines Gewässers**  
 Im Bereich der mit der Maßnahme 1 gekennzeichneten Fläche erfolgt die Umlegung und Renaturierung des namenlosen Gewässers. Die detaillierte Maßnahmenplanung erfolgt im wasserrechtlichen Plan genehmigungsverfahren.
  - Maßnahme 2 - Wasserdurchlässige Befestigung**  
 Soweit wasserrechtliche Belange und die Wasserdurchlässigkeit des Bodens nicht entgegenstehen, sind die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
  - Maßnahme 3 - Vorgaben für Bau- und Rodungszeiten - Artenschutz**  
 Die Räumung der Baufelder ist nur außerhalb der Bräunzeiten zwischen dem 01.10. bis 28.02. zulässig.
  - Maßnahme 4 - Insektenfreundliche Beleuchtung - Artenschutz**  
 Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtungskörper zu verwenden, insbesondere ist die Abschaltung Richtung Offenland zu gewährleisten.
  - Maßnahme 5 - Bodenschutz**  
 Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.
  - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Den Ver- und Entsorgungsbetrieben wird das Recht eingeräumt, die mit dem Symbol L gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht (Gas-Hochdruckleitung) zu belasten.
  - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Begrünung von Stellplatzanlagen**  
 Im Bereich der Stellplatzflächen ist je angefangene 4 Stellplätze ein heimischer Baum (Pflanzenqualität: Hochstamm, StU mindestens 15 - 18 cm) zu pflanzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 3).
  - Private Grünfläche Park / Wiese**  
 Die privaten Grünflächen südöstlich des verlegten Gewässers sind als naturnahe, artreiche Wiesenflächen zu erhalten und zu entwickeln. Eine untergeordnete Erschließung sowie punktuelle gestalterische Aufwertungen (z. B. Beete, Gehölze) sind zulässig.
  - Dachbegrünung**  
 Im Sondergebiet sind flachgeneigte Dächer dauerhaft und flächendeckend zu begrünen (anteilig, zu mindestens 50 %). Die Maßnahmen müssen mindestens durch extensive Begrünung im Einschieblaufbau (mind. 10 cm) erfolgen.
  - Stadtkologische Festsetzungen**  
 Für alle folgenden genannten Maßnahmen, soweit sie sich auf Pflanzungen beziehen, gilt:  
 Das Gehölzinventar ist entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation zu wählen (Pflanzliste 1 und 2). Vorgaben zur Pflanzenauswahl und zur Ansaatmischung sind den Pflanzlisten zu entnehmen. Ausnahmen gelten für extreme Standorte im Straßenum (Pflanzliste 3), auf Dächern und an Wänden (Pflanzliste 4). Ab dem 1. März 2020 dürfen in der freien Landschaft nur noch gebietseigene Gehölze (Produktionsraum 4: Westdeutsches Berg- und Hügelland (WB), Herkunftsregion 7: Rheinisches Bergland) verwendet werden. Die gebietseigene Herkunft muss über die Pflanzenlieferreife / Rechnungen nachweisbar sein.  
 Alle Pflanzungen im Plangebiet sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18 916 und 18 917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Alle vegetationsstechnischen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende oder zeitgleich zu den Erd- und Hochbaumaßnahmen auszuführen.
  - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB)
  - An der mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Nordfassade sind oberhalb des 1. Obergeschosses zu öffnende Fenster von schubelastigen Wohnräumen im Sinne der Richtlinie DIN 4109 nicht zulässig. Über Stadt Lennestadt von dieser Festsetzung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage der detaillierten Gebäudeplanung durch Einzelnachweis zu entscheiden.

- #### B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUNO NW
- Fassadengestaltung**  
 Für die Gebäudefassaden sind Natursteine, Putz, geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk, Naturschieferverkleidung oder Kunstschieferverkleidung in dunkelgrauer Farbgebung oder anthrazitfarben zulässig. Die geputzten, geschlämmten oder gestrichenen Flächen sind in weissen Farbtonen herzustellen. Die Verwendung glasierter und glänzender Materialien (z. B. Fliesen, Metalle, polierte Steine u.ä.) ist unzulässig. Insbesondere sind unzulässig Verkleidungen jeder Art, z.B. mit Mosaik, Spaltmehnen, Kunststoffplatten und Mauerwerkemalitionen.
  - Gestaltung von Stützmauern**  
 Sind Stützmauern erforderlich, sind diese durch Natursteinmauern, durch mit Naturstein verbundene Mauern oder mit Gabionen abzufangen. Die Verwendung von unverblenteten Betonwinkeln, Holz- oder Betonpfeilern sowie Pfosten ist unzulässig.
  - Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen)**  
 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und sind in die Gebäudefassade der Haupt- und Nebengebäude einzubinden. Solaranlagen an Gebäuden müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu allen Dachseiten einhalten. Bei geneigten Dachflächen darf die Oberkante der Solaranlage maximal 0,6 m über der Dachhaut liegen und den First nicht überschreiten.
  - Dacheindeckung**  
 Dacheindeckungen sind aus nicht glänzendem Material mit dunkelgrauem oder anthrazitfarbenem Bedachungsmaterial zu decken. Neben Naturschiefer sind Kunstschieferplatten in altschiefer Deckungsart und Dachpfannen zulässig.
  - Dachüberstände**  
 Dachüberstände an Traufen und Orgängen sind bis maximal 0,75 m zulässig.
- ### III HINWEISE
- Bodendenkmalpflege**  
 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden können. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Rammen- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochen splitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischer oder pflanzlicher Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmälern oder von mutmaßlichen Hinweisen ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Lennestadt und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ope, (Tel.: 02761 9375-0, Fax: 02761 937520) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
  - Technische Regelwerke**  
 Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art – können diese beim Bereich Planung der Stadt Lennestadt eingesehen werden.
  - Artenschutzrechtliche Bestimmungen auf Umsetzungsebene**  
 Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
  - Externe Kompensation**  
 Da der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann, werden für das verbleibende Defizit Flächen außerhalb des Geltungsbereichs zur Verfügung gestellt. Die Flächenzuordnung, das Maßnahmenpaket sowie das erforderliche Monitoring werden im städtebaulichen Vertrag abschließend geregelt.

- ### IV PFLANZLISTE: STANDORTHEIMISCHE GEHÖLZE UND ANSAATMISCHUNG
- Produktionsraum 4: Westdeutsches Berg- und Hügelland (WB)  
 Herkunftsregion 7: „Rheinisches Bergland“
- Pflanzliste 1: Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation, Obstbäume**
- | Bäume I. Ordnung | Bäume II. Ordnung | Feld-Ahorn |
|------------------|-------------------|------------|
| Acer platanoides | Acer campestre    | -          |
| Fagus sylvatica  | Carpinus betulus  | -          |
| Quercus robur    | Gemene Esche      | -          |
| Tilia cordata    | Stiel-Eiche       | -          |
| Sorbus aucuparia | Winter-Linde      | -          |
|                  | Eberesche         | -          |
- Sträucher**
- |                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Corylus avellana    | Hasehnuß                |
| Crataegus laevigata | Zweigflieger Weißdorn   |
| Crataegus monogyna  | Eingriffeliger Weißdorn |
| Eucrymus europaeus  | Platterbuchen           |
| Hedera helix        | Efeu                    |
| Rosa arvensis       | Feld-Rose               |
| Salix caprea        | Salweide                |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder      |
| Sambucus racemosa   | Traubenholunder         |
| Viburnum opulus     | Gemeiner Schneeball     |
- Obstbäume**  
 Es kann das gesamte Repertoire an Kern- und Steinobst verwendet werden. Bei der Pflanzung von Kernobst sind bewährte alte Obstsorten zu verwenden (Empfehlung der Landwirtschaftskammer Rheinland).
- Apfelorten** (Anbau im Grasland möglich, anspruchslos an Boden): Jakob Label, Winterrambour, Rote Sternmelde, Graue Herbstmelde, Schafsnase, Kaiser Wilhelm, Bohnapfel
- Birnenorten** (Ansprüche wie Apfelsorten): Clapps Liebling, Butterbirne, Neue Poiteau, Pastorenbirne, Gute Graue, Westf. Glockenbirne.
- Pflanzliste 2: Gehölze für Schnitthecken**
- |                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Carpinus betulus   | Hainbuche               |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Fagus sylvatica    | Rotbuche                |
| Ligustrum vulgare  | Liguster                |
| Taxus baccata      | Eibe                    |
- Pflanzliste 3: Gehölze für den Straßenraum**
- |                        |   |
|------------------------|---|
| Großkronige Bäume      | - |
| Acer platanoides       | - |
| Fraxinus excelsior     | - |
| Quercus robur          | - |
| Tilia cordata „Rancho“ | - |
| Sortus aria            | - |
- Kleinkronige Bäume**
- |                        |   |
|------------------------|---|
| Acer campestre         | - |
| Carpinus betulus       | - |
| Corylus colurna        | - |
| Crataegus laevigata    | - |
| Tilia cordata „Rancho“ | - |
| Sortus aria            | - |
- Pflanzliste 4: Rankpflanzen**
- |                              |   |
|------------------------------|---|
| Clematis in Arten und Sorten | - |
| Hedera helix                 | - |
| Lonicera in Arten und Sorten | - |
| Parthenocissus quinquefolia  | - |
| Parthenocissus tricuspidata  | - |
| Polygonum auratum            | - |

## Stadt Lennestadt

### Bebauungsplan Nr. 167 Saalhausen „Seniorenresidenz Saalhausen“

Maßstab 1 : 500 Planstand: 27.11.2018

Übersichtsplan: ohne definierten Maßstab Basis DGK 5

**Stadt Lennestadt**  
 Der Bürgermeister

Bereich Planung  
 Thomas-Morus-Platz 1  
 57368 Lennestadt-Altenhuden  
 Tel.: 02723 / 608-0  
 Fax: 02723 / 608-119