



Präambel

Aufgrund

des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV.NRW 2023) in der derzeit gültigen Fassung,

der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,

in Verbindung mit der Neufassung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

des § 89 Abs. 1 und 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW S.421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822),

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

hat der Rat der Stadt Meinerzhagen in seiner Sitzung am 04.04.2022 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung der unterschiedlichen, maximal zulässigen Gebäudehöhen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

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

SO Sondergebiet "Senioren- und Pflegeheim" (gemäß § 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Senioren- und Pflegeheims mit bis zu 80 Pflegeplätzen sowie Einrichtungen für senioren- und behindertengerechtes Wohnen mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.

- Zulässig sind:
- Gebäude zur Unterbringung, Betreuung und Pflege ihrer Bewohner (z.B. Wohn- und Schlafräume, Gemeinschaftsräume, Therapie- und Behandlungsräume, etc.)
 - Gebäude mit Räumen für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der Einrichtungen (z.B. Küche, Lager, Büroräume, Wäscherei etc.)
 - der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften
 - Senioren- und behindertengerechte Wohnungen
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 - Arztpraxen
 - Büros
 - Gebäude und Anlagen zur Ver- und Entsorgung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (gemäß § 16 Abs. 2 und § 19 Abs. 1 BauNVO) als zulässiges Höchstmaß

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) (gemäß § 16 Abs. 2 und § 20 Abs. 2 BauNVO) als zulässiges Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse (gemäß § 16 Abs. 2 und § 20 Abs. 1 BauNVO) als zulässiges Höchstmaß

OK max. 472,0 m ü. NHN Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO) über Normalhöhennull (NHN)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika. Sie darf durch Geländer und sonstige Absturzsicherungen, Fahrstuhlhallen und technische Aufbauten sowie Fotovoltaikanlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Umgrenzung der Flächen für die Errichtung von Stellplätzen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und deren Zufahrten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, sofern diese nicht als Fläche für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt sind.

Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Private Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie 25a + b BauGB)

- Zu erhaltender Einzelbaum
- Die als "zu erhalten" festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 vor Beschädigungen zu sichern. Bei Abgang sind die entfallenden Bäume im Sinne der nachstehenden Festsetzung zur Stellplatzbegrünung zu ersetzen.
- Stellplatzbegrünung:
Je angefangene 4 Stellplätze ist ein mittelkröniger hochstämmiger Laubbaum der GALK-Liste (Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz e.V.) in der Pflanzqualität 3x verpflanzt mit Drahtballierung, STU 20-25 cm, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Stellplatzflächen:
Oberflächen von Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Form (z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke) herzustellen.
- Dachbegrünung:
Dächer der obersten Geschosse von Gebäuden sind dauerhaft und flächendeckend auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Ausnahmen von der flächenhaften Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder Anlagen zur Nutzung von Solarenergie).

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

FD Zulässige Dachform: Flachdach

C. Sonstige Darstellungen

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- Topografische Umrisslinie
- Geländehöhen
- Parallellaß
- vorhandene Bäume
- Gebäudeplanung (unverbindliche Darstellung)
- Stellplätze geplant (unverbindliche Darstellung)

D. Hinweise

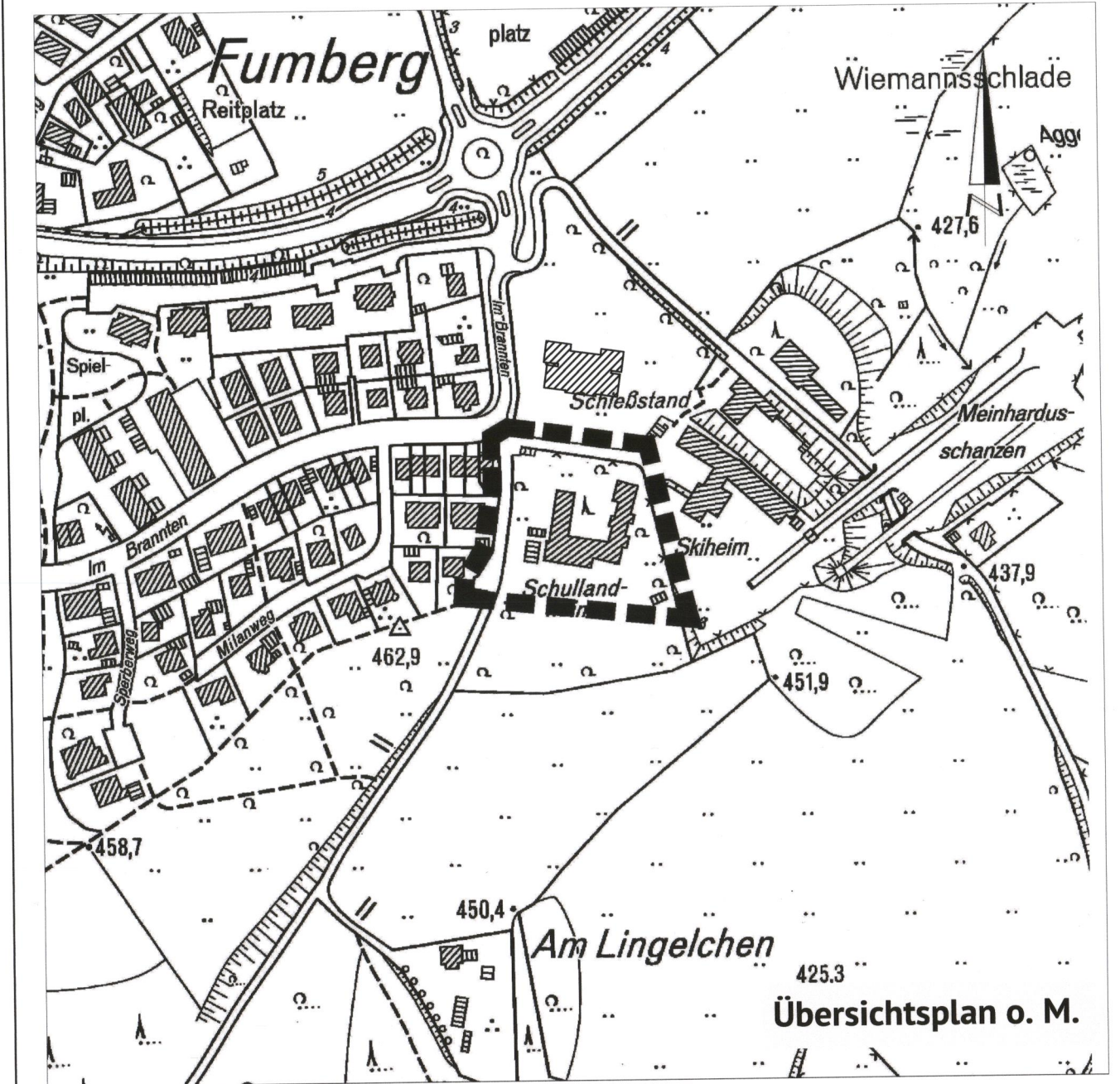
Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei 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 DSchG NRW).

Artenschutz
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG sind auszuschließen, sofern bei einem Abriss von Gebäuden im Sommerhalbjahr eine Untersuchung auf Brutgeschehen von Vogelarten vorgenommen wird. Zudem sind die gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar einzuhalten.
Da die Existenz von Sommerquartieren von Fledermäusen in den Dachböden der Gebäude nicht zweifelsfrei auszuschließen ist, bedarf es bei einem Abriss zwischen Mitte Februar und Anfang November spezieller Schutzmaßnahmen. Ein Abriss zwischen Anfang Juni und Mitte August eines Jahres (Wochenstubezeit) sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind weitergehende Untersuchungen (mit Ultraschalldetektor) und gegebenenfalls Schutz- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Für den Fall eines Abbruchs in den Wintermonaten (1. November bis 20. Februar) sind aus gutachterlicher Sicht keine speziellen Schutzmaßnahmen erforderlich.
Entfallende Bäume sind vor Beginn der Rodungsarbeiten auf Baumhöhlen zu untersuchen. Gegebenenfalls ist Ersatz (z. B. Fledermauskästen) für entfallende Quartiere zu schaffen.
Sollte wider Erwarten festgestellt werden, dass besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Einwirkungsbereich des Vorhabens vorkommen, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Märkischen Kreises zu informieren.

Relevante Unterlagen
Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technischen Regelwerke, DIN-Normen und sonstigen Vorschriften können beim Fachdienst Stadtplanung/Vermessung der Stadt Meinerzhagen an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

Stadt Meinerzhagen

Bebauungsplan Nr. 78 "Im Brannten"



Gemarkung: Meinerzhagen

Flur: 18
Flurstücks-Nrn.: 263 (tlw.), 418, 439 (tlw.), 605 (tlw.), 1331

Maßstab 1:500
Planungsstand: 31.08.2021

Planung

ateller stadt & haus
Ges. für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hallestraße 30
45141 Essen
www.ash-planung.de
mail@ash-planung.de

Essen, den 16.04.2022

Bescheinigung

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung der Grundstücksgrenzen mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: April 2022) übereinstimmt und die Planunterlagen den Anforderungen der Planzeichenverordnung entspricht.

Meinerzhagen, den 07.04.2022

Aufstellung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Meinerzhagen vom 10.02.2020 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 08.07.2020 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden.

Meinerzhagen, den 08.04.2022

Der Bürgermeister
(Nesselrath)

Offenlegung

Der Rat der Stadt Meinerzhagen hat in seiner Sitzung am 26.04.2021 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 78 "Im Brannten" beschlossen. Dieser Entwurf hat mit Begründung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.06.2021 bis 28.07.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am 16.06.2021 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden. Mit Schreiben vom 22.06.2021 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zur Planung innerhalb der Offenlegungsfrist gebeten.

Meinerzhagen, den 08.04.2022

Der Bürgermeister
(Nesselrath)

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan Nr. 78 "Im Brannten" ist vom Rat der Stadt Meinerzhagen in seiner Sitzung am 04.04.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden. Diesem Beschluss lag die vorliegende Ausfertigung dieses Bebauungsplanes zu Grunde. Sie entspricht diesem Beschluss.

Meinerzhagen, den 08.04.2022

Der Bürgermeister
(Nesselrath)

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan Nr. 78 "Im Brannten" ist durch ortsübliche öffentliche Bekanntmachung am 04.05.2022 in Kraft getreten.

Meinerzhagen, den 05.05.2022

Der Bürgermeister
(Nesselrath)