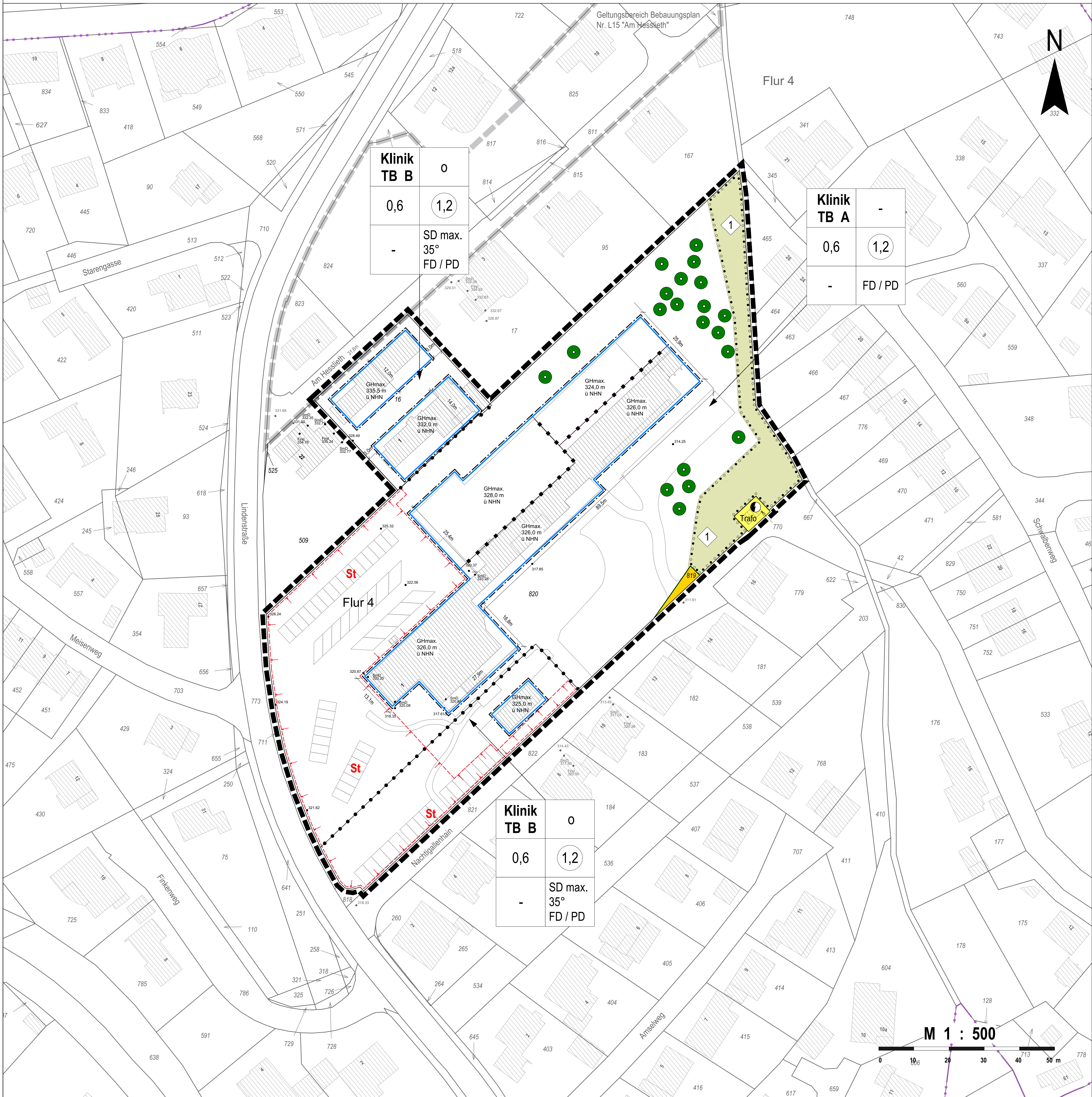


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. L17 "Klinik Langscheid"

Stadt Sundern (Sauerland) | Gemarkung Langscheid | Flur 4



Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Beteiligung Der Fachausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur des Rates der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am 06.12.2017 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. L17 "Klinik Langscheid" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.10.2021 gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Fachausschuss für Planung und Nachhaltigkeit am 17.06.2021 beschlossen und durch ortsübliche öffentliche Bekanntmachung am 19.10.2021 zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.11.2021 bis zum 03.12.2021 (einschließlich) eingeladen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden per Anschreiben vom 20.10.2021 auf die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.11.2021 bis zum 03.12.2021 (einschließlich) hingewiesen. Sundern, den 31.07.2023 gez. Ohlig Der Fachbereichsleiter	Öffentliche Auslegung Der Fachausschuss für Planung und Nachhaltigkeit des Rates der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am 06.12.2022 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB vom 09.01.2023 bis einschließlich zum 10.02.2023 öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurden gemäß § 4 (2) BauGB von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf eingeholt. Sundern, den 31.07.2023 gez. Ohlig Der Fachbereichsleiter	Satzungsbeschluss und Ausfertigung Der Rat der Stadt Sundern hat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingetragenen Bescheiden und Anregungen in seiner Sitzung am 15.06.2023 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Sundern vom 15.06.2023 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Sundern, den 31.07.2023 gez. Willeke Der Bürgermeister	Inkrafttreten Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am 06.08.2023 in Kraft getreten. Sundern, den 11.08.2023 gez. Willeke Der Bürgermeister	Geometrische Eindeutigkeit Die Planunterlage (Stand: Oktober 2018) entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung in der zur Zeit gültigen Fassung. Die geometrische Eindeutigkeit der Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt. Sundern, den gez. Willeke Der Bürgermeister
--	--	--	--	---

- I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)**
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Klinik, Teilbereiche A und B
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)**

0,6 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

GHmax. Maximal zulässige Gebäudehöhe, bezogen auf Meter über Normalhöhennull (m ü NNH)
- 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

o offene Bauweise

Baugrenze
- 4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie
- 5 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Fläche für eine Trafostation
- 6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen Einzelaubbaum / Pflanzgebot
- 7 Sonstige Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen für Stellplätze und notwendige Zufahrten

Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begleitlinie (nicht tegerichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher maximaler Gebäudehöhen (GHmax.) innerhalb eines Baugebiets
- 8 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 BauO NRW)**

PD zulässige Dachform: Pultdach, maximale Dachneigung 15°

SD zulässige Dachform: Satteldach, maximale Dachneigung 35°

FD zulässige Dachform: Flachdach, maximale Dachneigung 5°
- 9 Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**

Vermessung

Planung Vorhaben neu (nachrichtliche Darstellung)

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. L15 "Am Hessleith"
- 10 Bestandsdarstellungen**

Flurstücksgrenze

279 Flurstücksnummer

Bestandsgebäude und Hausnummer

Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (als Beispiel)
- 11 Füllschema Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
-	Dachform / Dachneigung

- II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)**
- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1.0 Art der baulichen Nutzung sowie Zulässigkeit von Vorhaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. L 17 "Klinik Langscheid" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO, § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Das Vorhaben besteht aus einem Klinikverweilungsraum, aus Umkleemaßnahmen im Klinikbestand sowie aus neuen Erschließungs- und Stellplatzanlagen.

Im Gebiet "Klinik Teilbereich A" (TB A) sind folgende Nutzungen und Einrichtungen zulässig:

 - Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die medizinischen und gesundheitlichen Zwecken dienen
 - Pflegeeinrichtungen
 - Bildungseinrichtungen
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale Zwecke
 - Büronutzungen und sonstige Dienstleistungen

Im Gebiet "Klinik Teilbereich B" (TB B) sind folgende Nutzungen und Einrichtungen zulässig:

 - Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die medizinischen und gesundheitlichen Zwecken dienen
 - Pflegeeinrichtungen
 - Wohnen
 - Büronutzungen und sonstige Dienstleistungen
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)**

2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax.) ist für technische Aufbauten (z. B. Aufzugschächte, Lüftungen), Photovoltaikanlagen und oder Sonnenkollektoren um maximal 1,5 m zulässig.
- 4.0 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den speziell festgesetzten Flächen (St) zulässig.

4.2 Sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

5.1 Wasserdurchlässige Befestigung
Die Fußwege, Stellplätze und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

5.2 Bau- und Rodungszeiten - Artenschutz
Die Bodenbearbeitung und die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 01.10. bis zum 28.02. zulässig.

5.3 Insektenfreundliche Beleuchtung - Artenschutz
Für die Objekte- und Stellplatzbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtungskörper zu verwenden.

5.4 Händische Demontage von Dachbauteilen - Artenschutz
Bei Baumaßnahmen im Bereich von bestehenden Gebäudedächern sind die Abdeckbleche im Bereich der Attika händisch zu demontieren.

5.5 Pflanzung standortheimischer Laubbäume
Im Plangebiet sind mindestens 20 standortheimische Laubbäume (I. oder II. Ordnung, Gehölzarten vgl. Pflanzliste) zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten, standortgerecht zu entwickeln und bei Ausfall zu ersetzen.
- 6.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

6.1 Gehölzstreifen
Die mit der Maßnahme festgesetzte Fläche ist durch die Anpflanzung von Gehölz- und Gebüschstrukturen als Gehölzstreifen zu entwickeln. Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten, standortgerecht zu entwickeln und bei Ausfall zu ersetzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste).

6.2 Begrünung von Stellplatzanlagen
Je angefangene 4 Stellplätze ist ein standortheimischer Laubb Baum zu pflanzen (Baumarten siehe Pflanzliste).

6.3 Dachbegrünung
Bei flachgeneigten Dächern bis zu 10° Dachneigung sind mindestens zu 50 % der Dachflächen zu begrünen.
- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 89 BAUO NW**

1.0 Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme notwendiger Erschließungsanlagen gärtnerisch zu gestalten (Gehölzarten vgl. Pflanzliste).

2.0 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen)
Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf den Dachflächen der Gebäude zulässig. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu den Fassaden der Gebäude erhalten.

3.0 Gestaltung von Stützmauern
Sind Stützmauern erforderlich, sind diese durch Natursteinmauern, durch mit Naturstein verbundene Mauern oder mit Gabionen abzufügen. Die Verwendung von unverblendeten Betonwinkelsteinen, Holz- oder Betonpalladen sowie Pflanzsteinen ist unzulässig.
- III HINWEISE**

1.0 Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenk., d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelründe 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 Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ope (Tel.: 02761 - 83750; Fax: 02761 - 837520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsgestaltung sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsgestaltung vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordert und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW).

Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2.0 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 Sundern eingesehen werden.

3.0 Kampfmittel
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfallung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittel-beseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.
- IV PFLANZENLISTE**

Standortheimische Gehölze und Ansaatmischung
Das Gehölzinventar ist entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation zu wählen (Pflanzlisten 1 und 2). Vorgaben zur Pflanzenauswahl und zur Ansaatmischung sind den Pflanzlisten zu entnehmen. Ausnahmen gelten für extreme Standorte auf Dächern und an Wänden (Pflanzliste 3).

Hinweis: 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 Pflanzentafelschneide-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 vegetationstechnischen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende oder zeitgleich zu den Erd- und Hochbaumaßnahmen auszuführen.

Pflanzliste 1: Standortheimische Gehölze, Obstbäume und Ansaatmischung
Produktionsraum 4: Westdeutsches Berg- und Hügelland (WB), Herkunftsregion 7: „Rheinisches Bergland“

Bäume I. Ordnung und II. Ordnung
Acer platanoides - Spitz-Ahorn Acer campestre - Feld-Ahorn
Fagus sylvatica - Buche Quercus robur - Eiche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche Prunus avium - Vogel-Kirsche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde
Sorbus aucuparia - Eberesche

Sträucher
Cornus avellana - Haselnuß, Rosa arvensis - Feld-Rose
Crataegus laevigata - Zweigflügler Weißdorn Salix caprea - Salweide
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Eonymus europaeus - Pfaffenhütchen Sarcococca racemosa - Traubenholunder
Hedera helix - Efeu 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).

Apfelsorten
(Anbau im Gassland möglich, anspruchslos an Boden): Jakob Lebel, Winterrambour, Rote Sternrenette, Graue Herbstrenette, Schaffnase, Kaiser Wilhelm, Bonaparte.

Birnensorten (Ansprüche wie Apfelsorten):
Cripps Leading, Butterbirne, Neue Poiteau, Pastorenbirne, Gule Graue, Westfälische Glockenbirne.

Pflanzliste 2: Gehölze für Schnitthecken
Cornus betula - Heidebeere
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Ligustrum vulgare - Liguster
Taxus baccata - Eibe

Pflanzliste 3: Rankpflanzen
Clematis in Arten und Sorten - Gemeine Rebe
Hedera helix - Efeu
Lonicera in Arten und Sorten - Gelbliliat
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
Polygonum auberti - Schlingkirschtier

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - 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).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

Übersichtsplan (ohne definierten Maßstab)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. L 17 "Klinik Langscheid"

M 1 : 500

Datum: 15.06.2023

Stand: Satzung

Plantel 1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

pesch partner architekten stadtplanner GmbH
Hölder Burgstraße 11 | 44263 Dortmund
E-Mail: pph@pesch-partner.de
Tel. +49 (0) 231 477 929-0

pp als