

## I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV

- Art der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO  
  - Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung »Seniorenheim«
- Maß der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO  
  - 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - GH Gebäudehöhe als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN)
- Überbaubare Grundstücksfläche**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO  
  - Baugrenze
- Stellplätze**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 u. 23 BauNVO  
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Verkehrsflächen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sonstige Planzeichen**  
  - Räumlicher Geltungsbereich (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
  - Pflanzerhaltung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Bestandsangaben und Nachrichtliche Darstellungen**  
  - Flurstück mit Flurstücksnummer
  - Gebäude Bestand
  - Gebäude Abriss
  - Topographie
  - Bemaßung

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

- Art der baulichen Nutzung**  
  - Sonstiges Sondergebiet**  
gemäß § 11 BauNVO  

Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung »Seniorenheim« dient der Unterbringung einer Wohn- und Betreuungseinrichtung für Senioren. Kirchliche, soziale und gesundheitliche Nutzungen, die mit der fokussierten Hauptnutzung in Verbindung stehen, sind ebenfalls zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung**  
    - Höhe baulicher Anlagen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO  

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt mittels Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) in der Planzeichnung.  

Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut eines Gebäudes definiert.  

Die Gebäudehöhen sind als Höhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
    - Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO  

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf bei Flachdächern für untergeordnete Bauteile, etwa Technikaufbauten, in der Summe bis maximal 2,0 m über Gebäudehöhe überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche**  
  - Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO  

Die überbaubare Grundstücksfläche darf im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch untergeordnete Bauteile wie bspw. Vordächer, Treppenanlagen, Lüftungsgeräte oder Verschattungselemente um bis zu 2,5 m überschritten werden.
  - Stellplätze**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 u. 14 BauNVO  

Stellplätze sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB  
    - Fassadenbegrünung**  

Mindestens 40 % der Fassadenfläche der Gebäudefassaden sind mit selbstkletternden, schlängelnden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.  

Die festgesetzte Fassadenbegrünung ist sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fassadenbegrünung kann auch in Form begrünter Rankhilfen, die von der Fassade abgesetzt sind, realisiert werden.
    - Dachbegrünung**  

Die Dachflächen der Baukörper sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen zu Gunsten der Anlage begehbarer Dachgärten mit Wegen und Aufenthaltsbereichen im Freien sind zulässig.
    - Pflanzgebote**  

Die mit Pflanzhaltungen festgesetzten Bestandsbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, 2x verpflanzt, min. 190 cm Höhe, min 12 cm Stammumfang) fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
  - Bodenbelag für Verkehrsflächen**  

Die Fahrgassen sowie der Parkplatz sind entweder aus Gußasphalt, Asphaltbeton, Splittmastixasphalt oder Beton herzustellen. Die Verwendung von Pflastersteinen ist nicht zulässig, da sich daraus Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ergeben.
  - Verwendung schallabsorbierender Materialien**  

Die Deckenfläche des Gebäudes im Außenbereich oberhalb der Parkplätze ist mit schallabsorbierendem Material, wie z.B. Holzwoleplatten zu verkleiden, um die Schallreflexionen zu dämpfen.
- Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbereich**  
gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB  

Nach § 12 Abs. 3a BauGB und unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird für den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 »Seniorenheim Hartmannstraße« gekennzeichneten Vorhabenbereich festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

## IV. HINWEISE

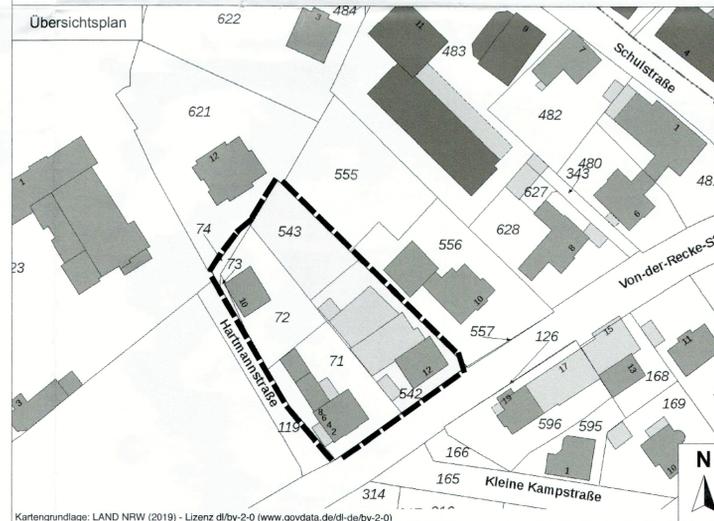
- Artenschutz**  
Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel) zulässig.  

Abbrucharbeiten sind im Winterhalbjahr (außerhalb der Hauptaktivitätsperiode und Wochenstufenphase der Fledermäuse) - möglichst im Zeitraum Oktober / November - durchzuführen. Im weiteren Verlauf von November bis März ist ein Abbruch bei Temperaturen über 10 °C möglich. Ein Abriss in den Frühjahrs- und Sommermonaten ist nur möglich, wenn die Gebäude vorab durch einen ökologischen Fachgutachter kontrolliert wurden und die Überprüfung keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte erbracht hat.  

Im Hinblick auf anlagebedingte Wirkungen der Planung kann sich für Vögel ein erhöhtes Kollisionsrisiko an großen Glasfronten ergeben. Um die Gefahr von Vogelkollisionen zu minimieren, sind daher bei der Neuanlage von Gebäuden großflächige Verglasungen grundsätzlich zu vermeiden. Sollten dennoch größere Bauteile als transparente / reflektierende Flächen vorgesehen sein, sind diese dauerhaft und wirksam für Vögel sichtbar zu gestalten. Große Reflektionsfronten sind mit möglichst flächigen Mustern und Strukturierungen nach folgenden Vorgaben zu markieren:  
  - Punktartige Markierungen mit 25 % Bedeckungsgrad bei mind. 5 mm Durchmesser der Punkte oder 15 % bei mind. 30 mm Durchmesser
  - Horizontale Linien mit mind. 3 mm breiten Linien mit max. 3 cm Abstand oder mind. 5 mm breiten Linien mit max. 5 cm Abstand
  - Vertikale Linien mit mind. 5 mm breiten Linien mit max. 10 cm Abstand
  - Verzicht auf spiegelnde Oberflächen (max. 15 % Außenreflexionsgrad)

Für die durch die Planung entfallenden Nistplätze von Dohle und Mauersegler sollten im Eingriffsumfeld folgende Ersatzquartiere geschaffen werden:  
  - mind. 3 Dohlen-Nistkästen: Anbringung an der oberen Hauswand (mind. 6-8 m), gruppiert in einem Abstand von ca. 2 m
  - mind. 5 Mauersegler-Nistkästen: Anbringung an der oberen Hauskante oder unter einem Dachüberstand

Zur vorsorglichen Vermeidung der Anziehung von Nachtinsekten und zusätzlicher Lichtemissionen in die Umgebung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe unter 3.000 K)
- Einsichtnahme in Normen und Richtlinien**  
Die für diesen Bebauungsplan herangezogenen Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können bei der Stadt Wetter (Ruhr), Fachdienst Stadtentwicklung, Wilhelmstraße 21, I. Etage, während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.
- Kampfmittel**  
Gemäß Auskunft des staatlichen Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Arnsberg liegt für das Plangebiet keine Belastung durch Kampfmittel vor. Aufgrund des allgemeinen Restrisikos ist bei Erdbeingriffen dennoch besondere Vorsicht geboten. Im Falle des Auffindens verdächtiger Gegenstände oder außergewöhnlicher Verfärbungen des Erdaushubs sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Bodendenkmalpflege**  
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden können. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplinter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischer oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Wetter (Ruhr) und dem LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, (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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).



**STADT WETTER (Ruhr)**  
Ortsteil Volmarstein

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13**

**»Seniorenheim Hartmannstraße«**

Bearbeitung durch: Stand der Bearbeitung: November 2020

Maßstab: 1:500  
Gemarkung Volmarstein  
Flur 4

**Bestandsangaben**  
Die Bestandsangaben haben den Stand vom 20.05.2020 und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit überein.

Wetter (Ruhr), den 02.04.2021  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 »Seniorenheim Hartmannstraße«, dessen Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2020 bis einschließlich 09.08.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wurden am 20.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel durchgeführt.

Wetter (Ruhr), den 12.05.2021  
Fachbereichsleitung Bauwesen

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 »Seniorenheim Hartmannstraße« gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.07.2018 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist am 18.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wetter (Ruhr), den 12.05.2021  
Fachbereichsleitung Bauwesen

**Erneute, verkürzte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**  
Für den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 »Seniorenheim Hartmannstraße«, dessen Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen die Stellungnahmen der von der Änderung bzw. Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 21.09.2020 bis einschließlich 04.10.2020 eingeholt. Durch die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Wetter (Ruhr), den 12.05.2021  
Fachbereichsleitung Bauwesen

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21.01.2020 bis einschließlich 07.02.2020 durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 15.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel durchgeführt.

Wetter (Ruhr), den 12.05.2021  
Fachbereichsleitung Bauwesen

**Satzungsbeschluss**  
Der Hauptausschuss der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 26.01.2021 gemäß § 60 Abs. 2 GO NRW in Vertretung des Rates der Stadt Wetter (Ruhr) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 »Seniorenheim Hartmannstraße« als Satzung beschlossen.

Wetter (Ruhr), den 12.05.2021  
Der Bürgermeister

**Auslegungsbeschluss**  
Der Stadtentwicklungs-, Wirtschaftsförderungs- und Bauausschuss der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 09.06.2020 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 »Seniorenheim Hartmannstraße« mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer von mind. 30 Tagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen.

Wetter (Ruhr), den 12.05.2021  
Fachbereichsleitung Bauwesen

**Bekanntmachung / In Kraft treten**  
Der Satzungsbeschluss ist am 12.05.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 »Seniorenheim Hartmannstraße« mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ab dem 05.05.2021 bei der Stadt Wetter (Ruhr) während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 »Seniorenheim Hartmannstraße« in Kraft getreten.

Wetter (Ruhr), den 05.05.2021  
Fachbereichsleitung Bauwesen

**Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04.08.2018 (GV. NRW. S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10.04.2019.  
Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)).  
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV NRW S. 220) in Kraft getreten am 24.04.2019.