



I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
 - SO** Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Gesundheit und Soziales
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)
 - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
 - 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
 - 24,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe GH_{max}, gemessen in Meter über Normalhöhenüll (m ü. NHN)
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - St, W** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
Zweckbestimmung:
St Stellplätze
W Wertstoffsammlung
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Fläche für eine Trafostation
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - M1** zusätzliche textliche Festsetzung und räumliche Zuordnung
- Sonstige Festsetzungen**
 - Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (vgl. auch Ziff. 6.1 bis 6.4 der textlichen Festsetzungen)
 - Trennlinie Lärmpegelbereiche (LPB) IV und V nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Die Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze fällt mit der Baugrenze und/oder der Plangebietsgrenze und/oder der Fläche für das Anpflanzen und/oder der Fläche für Versorgungsanlagen zusammen. Die Begleitlinie (nicht lagerichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Art der baulichen Nutzung - Zulässigkeit von Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet (SO)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
 - Im Sonstigen Sondergebiet "Gesundheit und Soziales" sind folgende Nutzungen und Einrichtungen allgemein zulässig:
 - Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die medizinischen und gesundheitlichen Zwecken dienen
 - Schank- und Speisewirtschaften, die in einem betrieblichen Zusammenhang mit dem Gesundheitszentrum stehen
 - Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke
 - Büroräumlichkeiten und sonstige Dienstleistungen, die in einem betrieblichen Zusammenhang mit dem Gesundheitszentrum stehen
 - Sanitätshaus
 - Apotheken
 - Wohnen, das in einem Zusammenhang mit der Sondergebietsnutzung "Gesundheit und Soziales" steht.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
 - Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH_{max}) ist für technische Aufbauten (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungen), Photovoltaikanlagen und/oder Sonnenkollektoren um maximal 1,5 m zulässig.
 - Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Stellplätze und Abfall- und Wertstoffsammelplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den speziell festgesetzten Flächen (St, W) zulässig. Dabei sind Stellplätze, die dem baurechtlichen Nachweis dienen, nur außerhalb der Anbauverbotszone der Grundschöter Straße / B234 gemäß § 9 Abs. 1 FStVG zulässig. Zusätzliche Stellplätze sind innerhalb der Anbauverbotszone zulässig.
 - Von Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Entlang der Straße Im Hilingschen sind die privaten Grundstücksflächen in einer Tiefe von 2,55 m, gemessen ab der westlichen Bordsteinkante, von Bebauung und Anpflanzungen freizuhalten. Zudem sind in der von Bebauung freizuhaltenden Fläche Einfriedungen jeglicher Art unzulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Zufahrten zu Stellplätzen und für Zuwegungen zu Gebäuden.
 - Maßnahmen oder Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Maßnahme 1 - Wasserdurchlässige Befestigung**
Die Flächen für Stellplätze sind mit wasserdrainierenden Materialien (Rasenpflaster, Rasengesteine mit offener Pflasterung, Schotterrasen) zu befestigen.
 - Maßnahme 2 - Insektenfreundliche Beleuchtung - Artenschutz**
Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtungskörper zu verwenden.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB)

Den Festsetzungen liegen die Berechnungen des Geräusch-Immissionsschutz-Gutachtens des ING-BÜROS FÜR AKUSTIK UND LÄRM-IMMISSIONSSCHUTZ, BUCHHOLZ • ERBAU-RÖSCHEL • HORSTMANN, Dortmund, vom 18.11.2019 zugrunde.
 - Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu berücksichtigen, einschließlich der sich daraus ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung (R_{w,ges}) der gesamten Außenhülle der Aufenthaltsräume, Büro- und Praxisräume bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rollkästen und Lüftungseinrichtungen usw.**

	maßgeblicher Außenlärmpegel L _a	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenhülle	
		Wohn- und Schlafräume und Unterrichtsräume	Büroräume und Praxisräume
Lärmpegelbereich IV	70 dB(A)	R _{w,ges} ≥ 40 dB	R _{w,ges} ≥ 35 dB
Lärmpegelbereich V	75 dB(A)	R _{w,ges} ≥ 45 dB	R _{w,ges} ≥ 40 dB
 - In Aufenthaltsräumen, die dem Nachtschlaf dienen (Schlafzimmer), sind Schallschutzfenster mit integrierten schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schalldämmende Lüftungselemente vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird.**
 - Für Aufenthaltsräume, die nicht dem Nachtschlaf dienen (z. B. Wohnzimmer, Büroräume, Praxisräume), gelten bezogen auf die unter 6.1 aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der gesamten Außenhülle um 2 dB(A) geringere Anforderungen.**
 - Von den festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maßen kann abgewichen werden, wenn auf Grund der Gebäudeausrichtung und Abschirmwirkung nachgewiesen werden kann, dass sich geringere Anforderungen ergeben.**

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW)

- 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 zur Traufkante der Gebäude einhalten.
- HINWEISE**
 - Bodendenkmalpflege**
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden können. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdbearbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochen splitter, Verdichtungen und Verfüllungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmälern oder von mutmaßlichen Hinweisen ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchGNW) der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Wetter (Ruhr) und dem LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, (Tel. 02761.9375.0, Fax. 02761.9375.0) 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 Landesverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).
 - Technische Regelwerke**
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese beim Fachdienst Stadtentwicklung der Stadt Wetter (Ruhr) eingesehen werden.
 - Artenschutz**
Gemäß den Anforderungen des allgemeinen Artenschutzes, muss eine Bauwerkfreimachung (z. B. Rodung von Gehölzen) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September erfolgen.
 - Bodenlagernde Kampfmittel**
Trotz fehlendem Anhaltspunkt für eine Kampfmittelbelastung besteht ein Restrisiko, sodass insbesondere bei Erdarbeiten besondere Vorsicht geboten ist. Ist bei der Durchführung bodeneingreifender Bauarbeiten der Erdastub außergewöhnlich verfarbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich das Ordnungsamt oder die Polizei zu verständigen.

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BAUGB)

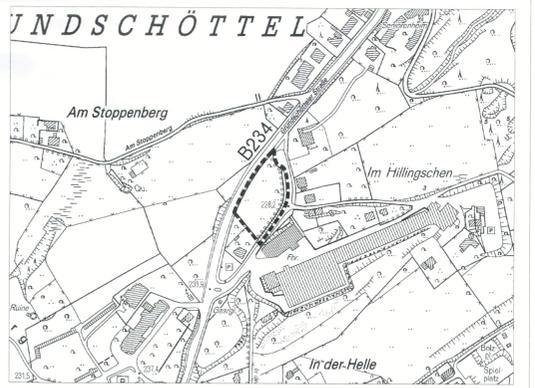
- Bundesfernstraßengesetz (FStVG)**

Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStVG
Laut § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStVG) dürfen längs der Bundesstraßen in der Anbauverbotszone Hochbauten jeder Art einschließlich Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Anbaubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStVG
Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen (auch Werbeanlagen) längs der Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.04.2019 (GV NRW S. 90).



Bestandsangaben

Die Bestandsangaben haben den Stand vom 13.12.2019 und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit überein.
Bochum, den 24.02.2020

Städtebauliche Planung

Für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 "MEDIG - Gesundheitszentrum Im Hilingschen".
Dortmund, den 11.02.2019

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 "MEDIG - Gesundheitszentrum Im Hilingschen" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.2018 beschlossen.
Wetter (Ruhr), den 21.08.2020

Dipl.-Ing. U. Körner
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)

pp als pesch partner
architekten stadtplaner GmbH
Hörder Burgstraße 11 • 44263 Dortmund
T 0231.4779290 • F 0231.4779292
www.pesch-partner.de

Fachbereichleiter 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 20.05.2019 bis einschließlich 31.05.2019 durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 11.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der durch die Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.05.2019 bis einschließlich 31.05.2019 durchgeführt.
Wetter (Ruhr), den 31.08.2020

Auslegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungs-, Wirtschaftsförderungs- und Bauausschuss der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 10.09.2019 beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 "MEDIG - Gesundheitszentrum Im Hilingschen" mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausulegen.
Wetter (Ruhr), den 31.08.2020

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 "MEDIG - Gesundheitszentrum Im Hilingschen", dessen Begründung sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2019 bis einschließlich 25.10.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wurden am 19.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der durch die Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel durchgeführt.
Wetter (Ruhr), den 31.08.2020

Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 "MEDIG - Gesundheitszentrum Im Hilingschen", dessen Begründung sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 4 Abs. 3a BauGB in der Zeit vom 09.12.2019 bis einschließlich 20.12.2019 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wurden am 30.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der durch die Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel durchgeführt.
Wetter (Ruhr), den 31.08.2020

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat in seiner Sitzung am 07.05.2020 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Wetter (Ruhr), _____

Bekanntmachung / In Kraft treten

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB sind am _____ 2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 "MEDIG - Gesundheitszentrum Im Hilingschen" tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.
Wetter (Ruhr), den _____

Fachbereichleiter Bauwesen

Der Bürgermeister
Frank Hasenberg

Fachbereichleiter Bauwesen

Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

FD zulässige Dachform: Flachdach

Nachrichtliche Übernahme gem. FStVG (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 9 FStVG)

----- Grenze der Anbauverbotszone

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

7,0m Vermaßung

o-3 Koordinaten überbaubare Fläche als Beispiel

Bestandsdarstellungen

279 Flurstücksnummer (als Beispiel)

Bestandsgebäude und Hausnummer

vorhandene Baumbestände (keine lagegenaue Einmessung)

323,00 Geländehöhe in Meter über Normalhöhenüll (als Beispiel)

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Geschossflächenzahl	Bauweise
	Dachform
maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü. NHN	

STADT WETTER (Ruhr) Stadtteil Volmarstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12

»MEDIG - Gesundheitszentrum Im Hilingschen«

Diese Planurkunde wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Blatt 1 (»VEP-1«) und Blatt 2 (»Ansichten«), Planstand 06. November 2019, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 »MEDIG - Gesundheitszentrum Im Hilingschen« ergänzt.

Bearbeitung: pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH Dortmund
Gemarkung: Grundschötel Flur 1
Stand: 17. Januar 2020