

Textliche Festsetzungen
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr.20-01/I
"Seniorenzentrum Berkenhoff"

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB	3
1.1	Art und Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB	3
1.1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1.1.1	Sondergebiet SO ₁ Pflegeeinrichtung und betreutes Wohnen	3
1.1.1.2	Sondergebiet SO ₂ Seniorenpflege- und -wohnheim	3
1.1.1.3	Sondergebiet SO ₃ Schank- und Speisewirtschaft	3
1.1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.1.2.1	Grund- und Geschossflächenzahl	3
1.1.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	3
1.2	Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB	4
1.2.1	Bauweise	4
1.4	Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB	4
1.4.1	Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO	4
1.4.2	Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO	4
1.20	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB und § 135 a - c BauGB	4
1.20.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)	4
1.20.2	Versickerung von Oberflächenwasser	4
1.20.3	Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs	5
2	Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen im Bereich des Sondergebietes gemäß § 86 BauO NRW	5
2.1	Dachform und Dachneigung	5
2.2	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	5
2.3	Außenwände	5
2.5	Gestaltungsvorschriften für Gärten und Freiflächen	5
2.5.2	Einfriedigungen	5
2.5.3	Werbeanlagen	5
3	Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise	6
3.1	Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde	6
3.2	Ordnungswidrigkeiten	6
3.4	Kampfmittelbelastung	6
3.5	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	6
3.5.1	Vermeidung bzw. Reduzierung baubedingter Beeinträchtigung	6
3.5.2	Notwendigkeit und Schaffung von Ersatz	7
4	Rechtsgrundlagen	7

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Hinweis:

Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit des Festsetzungsteils. Die in den textlichen Festsetzungen verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt.

1.1.1.1 Sondergebiet SO1 Pflegeeinrichtung und betreutes Wohnen

Im Sondergebiet SO1 sind Pflegeeinrichtungen und Wohnungen für betreutes Wohnen zulässig.

1.1.1.2 Sondergebiet SO2 Seniorenpflege- und -wohnheim

Im Sondergebiet SO2 ist ein Seniorenpflege- und wohnheim zulässig.

1.1.1.3 Sondergebiet SO3 Schank und Speisewirtschaft

Im Sondergebiet SO3 sind Schank und Speisewirtschaften zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.1.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grund- und Geschossflächenzahl ist im sonstigen Sondergebiet gegliedert.

Im SO1 ist Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 zulässig.

Im SO2 ist Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 zulässig.

Im SO3 ist Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 zulässig.

1.1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen werden als maximale Höhe über NHN festgesetzt und gelten als Höchstmaß für die zulässige Bebauung.

Bezugspunkte:

Als Traufhöhe wird die Schnittkante der Außenkante der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut, als Firsthöhe die Schnittkante der Dachfläche am höchsten Punkt der Dachhaut bezeichnet. Für installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen, Filteranlagen und Schächte, die über das maximale Maß hinausgehen, sind ausnahmsweise auch größere Höhen zulässig.

1.2 Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

1.2.1 Bauweise

In den Sondergebieten SO1 und SO2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind in Abweichung zur offenen Bauweise auch größere Gebäudelängen als 50m zulässig.

Im Sondergebiet SO3 wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

1.4.1 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Im Plangebiet sind Stellplätze auf den eigens ausgewiesenen Flächen zulässig.

Carports und Garagen sind unzulässig.

1.4.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

1.20 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB und § 135 a - c BauGB

1.20.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Der Ausgleich der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt innerhalb des Plangebietes.

1.20.1.1 Ausgleichsfläche 1

Die mit 1 gekennzeichneten festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Gehölze zueinander sowie der Reihenabstand beträgt ca. 1,5 m. Die Pflanzliste und Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag gesichert.

1.20.1.2 Ausgleichsfläche Wald

Auf den mit Wald festgesetzten Flächen sind Maßnahmen durchzuführen, die die Etablierung eines naturnahen Waldes fördern. Dies umfasst das Herausnehmen lebensraumfremder Baumarten, das Pflanzen und die Förderung lebensraumtypischer Baumarten. Die Pflanzliste und Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag gesichert.

Die Maßnahmen sind in einer Gesamtmaßnahme vom Eigentümer der Fläche in der ersten Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes umzusetzen. Alle Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen entsprechend der Pflanzliste umgehend, spätestens in der folgenden Pflanzperiode, zu ersetzen.“

1.20.2 Versickerung von Oberflächenwasser

Die Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten, Terrassen usw. sind mit wasser-durchlässigen Materialien (z. B. Porenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenfu-genpflaster o. ä.) herzustellen.

1.20.3 Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs

Gemäß § 3 Abs. 7 i. V. m. § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht wer-den, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 7 Abs. 2 KrWG (2012) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Dies kann über die Boden- und Bauschuttbörse NRW erfolgen (Internet-Adresse www.alois-info.de).

Belasteter Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei sind die Vorgaben des KrWG sowie dessen untergesetzlichen Regelwerke, insbeson-dere die Verordnungen über Verwertungs- und Entsorgungsnachweise (Nachweisverordnung 2006) in der derzeitig gültigen Fassung zu beachten.

2 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen im Bereich des Son-dergebietes gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Dachform und Dachneigung

Die Dachneigung bei geneigten Dächern muss zwischen 10° und 35° betra-gen.

Die Firstrichtung ist grundsätzlich parallel zur Längsausrichtung des Gebäu-dekörpers anzuordnen.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Nebengiebel sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamttrauflänge je Traufseite zulässig. Die Trauflänge wird von Aussenkante Gebäudeabschlusswand bis Aussenkante Gebäudeabschlusswand oder bis zur Mittellinie der Gebäudetrennwand ge-messen. Ihr seitlicher Abstand vom giebelseitigen bzw. seitlichen Dachrand und von der Gebäudetrennwand darf 1,50 m nicht unterschreiten.

2.3 Außenwände

Für die Fassaden der Hauptgebäude sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Zulässig sind Baumaterialien entsprechend des Gebietscha-rakters.

Massive Rundholzstämme und Blockbohlen sind als sichtbare konstruktive Fassade allgemein unzulässig.

2.5 Gestaltungsvorschriften für Gärten und Freiflächen

2.5.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind transparente Einfriedigungen, z.B. Maschendrahtzaun oder le-bende Hecken bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Hecken sind mit standortgerechten Gehölzen anzupflanzen. Ausnahmsweise sind an den nördlichen Grenzen Einfriedigungen, entsprechend der vorhandenen Zaunan-lage, bis 1,80 m zulässig.

2.5.3 Werbeanlagen

Im Sondergebiet sind an jeder Stätte der Leistung Werbeanla-gen/Hinweisschilder bis zu einer Größe von maximal 3 m² und bis zur Höhe

der Brüstung des ersten Obergeschosses sowie bis zu einer max. Schrifthöhe von 0,80 m flach auf der Hauswand des Hauptgebäudes zulässig.

Zusätzlich ist ein rechtwinklig zur Fassade angebrachte Ausleger mit einer Größe der Ansichtsfläche von maximal 0,5 m² zulässig.

Auf Dächern sind Werbeanlagen unzulässig.

Unzulässig sind im Plangebiet selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Laufbildwerbung, Lichtblitzwerbung und in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung.

3 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

3.1 Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde

„Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/99 25-0; Fax: 05231/99 25-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.“

3.2 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauO NRW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

3.4 Kampfmittelbelastung

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 0 52 31 / 977-535) oder Polizei (Tel.: 0 52 31 / 60 90) zu verständigen.

3.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

3.5.1 Vermeidung bzw. Reduzierung baubedingter Beeinträchtigung

Um ein Töten und Verletzen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNATSCHG) von Nachtigall, Sperber, Waldkauz und Waldohreule zu vermeiden, sollte die Inanspruchnahme von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Fäll- und Rodungsarbeiten sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums wird durch eine Umweltbaubegleitung sichergestellt, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze frei von einer Brutnutzung sind.

Um ein Töten und Verletzen von Feldsperling, Gartenrotschwanz und Waldkauz zu vermeiden, müssen alle relevanten Strukturen an der ehemaligen Remise vor Beginn der Abbrucharbeiten untersucht werden. Bei einem positiven Befund (Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte) müssen an die Art der vorgefundenen Nutzung angepasste Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden, um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNATSCHG auszuschließen. Mögliche Vermeidungsmaßnahmen sind beispielsweise die Verschiebung der Abbruchmaßnahmen auf einen Zeitraum

außerhalb der Brutzeit oder der Ruhephase von Vögeln. Gegebenenfalls empfiehlt sich eine Umweltbaubegleitung.

Zur Vermeidung einer erheblichen Störung des Grauspechtes während der Brut- und Aufzuchtzeit sind die Baumaßnahmen auf den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu beschränken.

Unter Anwendung der oben genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann eine Betroffenheit im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen) und Nr. 2 (erhebliche Störung) ausgeschlossen werden.

3.5.2 Notwendigkeit und Schaffung von Ersatz

Eine endgültige Abschätzung der Notwendigkeit von Ersatzmaßnahmen kann erst nach einer vertiefenden Prüfung der Strukturen - unmittelbar vor der Durchführung des Eingriffs - ermittelt werden. Generell gilt, dass die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben muss. Dies ist für die Arten Waldkauz, Waldohreule, Sperber und Nachtigall gegeben. Für den Feldsperling und den Gartenrotschwanz ist dieses gegebenenfalls durch Nisthilfen sicherzustellen.

4 Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der derzeit gültigen Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3768) in der derzeit gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz- LNatSchG NRW-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutz-Gesetz - BImSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung.

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV -) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG -) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226, 716) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG -) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) in der derzeit gültigen Fassung.

Hinweis zu den herangezogenen DIN-Normen

Die DIN-Normen können beim Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, in gedruckter Form, auf elektronischem Datenträger oder per Download-Verfahren von der Internetseite www.beuth.de bezogen werden. Ebenso können sie bei der Stadt Detmold im Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.