Legende

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete
Zweckbestimmung: Seniorenwohnanlage

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,5 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GHmax: 44,45 m ü.NHN — Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhen-Null im DHHN2016

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Baulinie

4. Verkehrsflächen

privat — private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung: Elektrizität

6. Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: Stellplätze

A B — Vorkehrungen zum Schutz gegen Freizeitlärm gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2

Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Zweckbestimmung: Lärmschutzwand,
Länge 2,50 m und Mindesthöhe Oberkante 47.04 m ü.NHN
gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 6.3

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweis zur Vermaßung:

— Parallelität

Rechter Winkel

Gradheitszeichen

Die textlichen Festsetzungen gehören zu den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gleichberechtigte Bestandteile des Bebauungsplanes.

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage" festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume zum Wohnen für Senioren,
- Gemeinschafts-Gebäude bzw. Gemeinschafts-Räume für die Bewohner sowie für Besucher der Seniorenwohnanlage,
- Räume zur Betreuung und zur Pflege von Pflegebedürftigen,
- Räume zur Verwaltung der Seniorenwohnanlage,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, die der Seniorenanlage zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-2 und Nr. 4-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Das Gebäude mit der Bezeichnung "Treff" kann optional errichtet werden. Solange diese Option nicht genutzt wird, ist anstelle dessen eine Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16,17 BauNVO

2.1 **Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)**

Im Bereich der überbaubaren Flächen sind maximale Gebäudehöhen (GH) in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch folgende Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden:

1. nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen) bis zu einer Höhe von max. 1,50 m,
2. Lüftungs- und Klimaanlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
3. Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m,
4. Brüstungen und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m.

Die Aufbauten gemäß den Ziffern 1, 2 und 4 müssen allseitig einen Abstand von mindestens 1,50 m zu der darunterliegenden Gebäudeaußenwand haben.

2.2 **Grundflächenzahl (gemäß § 19 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen der Grundflächenzahl auf eine GRZ von 0,5 allgemein zulässig.

2.3 **Überschreitung der zulässigen Grundfläche (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO)**

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie durch Wege und Platzflächen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO

3.1 **Baulinie (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO)**

Die festgesetzten Baulinien dürfen durch Balkone um bis zu 1,60 m auf einer Länge von maximal einem Drittel der Außenwand je Geschoss überschritten werden. Dies gilt nicht für Gebäudefronten, die an der mit den Buchstaben A - B gekennzeichneten Linie mit Vorkehrungen zum Schutz vor Freizeitlärm stehen.

3.2 **Baugrenze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise überdachte Hauseingänge, Erker und Auskraggunden zulässig, wenn die Baugrenze um nicht mehr als 1 m überschritten wird.

Im Plangebiet sind gemäß § 23 Abs. 3 i. V. m § 23 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen über die Baugrenzen hinaus in einem Abstand von maximal 3 m ab Gebäudeaußenwand zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Lärmschutzwand entsprechend der Planzeichnung und i.S.v Ziffer 6.3 zulässig.

4 STELLPLÄTZE

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 BauNVO

Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Stellplätze festgesetzten Flächen errichtet werden.

5 NEBENANLAGEN

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur folgende Nebenanlagen zulässig:

- Stellplätze für Elektro-Scooter
- Fahrradabstellanlagen und
- Mülltonnenschränke.

Die Nebenanlagen dürfen bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m über Geländeoberfläche eingehaust werden.

6 BAULICHE ODER SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.1 An Gebäudefronten, die an der mit den Buchstaben A - B gekennzeichneten Linie mit Vorkehrungen zum Schutz vor Freizeitlärm stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden öffenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen nicht zulässig.

6.2 An Gebäudefronten, die an der mit den Buchstaben A - B gekennzeichneten Linie mit Vorkehrungen zum Schutz vor Freizeitlärm stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

6.3 Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand ist mit einer Länge von 2,5 m und einer Mindesthöhe Oberkante von 2,50 m über Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) oberster Balkonfußboden des angrenzenden Baukörpers zwingend umzusetzen.

7 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

gemäß § 89 Abs. 2 i.V.m § 48 Abs. 1 BauO NRW

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen. Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Hinsichtlich der Abmessungen der Stellplätze und Fahrgassen sind die Regelungen des § 125 der derzeit geltenden Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten NRW (Sonderbauverordnung - SBauVO) Teil 5 anzuwenden.

Die Stellplatzverpflichtung für Pkw-Stellplätze wird aufgrund der vorgesehenen Nutzung für Senioren auf 1:3 (1 Stellplatz je 3 Wohnungen) festgelegt. Für die Tagespflege mit 16 Plätzen und den Betreuungsdienst sind insgesamt 5 Stellplätze für Mitarbeiter sowie 1 Kurzzeitstellplatz für Besucher bzw. Bringdienste vorzusehen.

Die Stellplatzverpflichtung für Fahrrad-Stellplätze wird aufgrund der vorgesehenen Nutzung für Senioren auf 1 Stellplatz für Fahrrad oder E-Mobil je Wohnung festgesetzt.

Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze nach dieser Verpflichtung in der Summe keine ganze Zahl ergibt, ist auf die nächste natürliche Zahl aufzurunden.

HINWEISE:

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage „Horkesgath/Bückerfeld" und somit im Einzugsgebiet einer öffentlichen Trinkwassergewinnung. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebiets- verordnung „Horkesgath/Bückerfeld" vom 18.12.1987 sind einzuhalten.

Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist mit archäologischen Bodenfunden/ Bodendenkmälern zu rechnen. Für jegliche Baumaßnahmen, die in den Boden eingreifen und im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, ist eine archäologische Baubegleitung erforderlich. Die §§ 29, 13 DSchG NW werden dabei beachtet.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Str. 3, 46509 Xanten, Tel.: 02802/77629-0, Fax:02080/177629-33, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 (Geologischer Dienst NRW 2006), in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse T. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen

Artenschutz

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen ist eine allgemeine Rodungszeitenbeschränkung erforderlich (Durchführung von Vegetationsbeseitigungen ausschließlich zwischen 30. September und 1. März zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten). Im Rahmen der Freiraumplanung ist ein weitgehender Erhalt des vorhandenen Baum- und Gehölzbestands zu berücksichtigen.

Bodenschutz

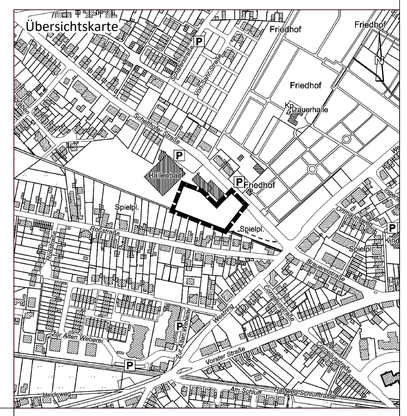
Überflüssige Bodenschäden sind durch weitmögliche Beschränkung von Befahren, Baustofflagerungen etc. auf zu überbauenden Flächen zu vermeiden. Zum Schutz des Mutterbodens gem. § 202 BauGB sind die DIN 18915 und DIN 19731 mit aktuellem Stand der Technik zu beachten.

Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände

Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans müssen umgehend dem Kampfmittelräumdienst gemeldet werden.

Starkregenvorsorge

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Entwässerungsantrag beizubringen, der den Umgang mit Niederschlagswasser sowie die Kapazitäten des vorhandenen Kanalnetzes bei Starkregenereignissen nachweist.


Übersichtskarte
Friedhof
Friedhof
Friedhof
Friedhof
Kultur- und Begegnungshalle
Kita Regenbogen
Spielplatz
Spielplatz
Spielplatz
Kita Pfiffikus
Kita Pfiffikus
Kita Pfiffikus