

# Städtebauliches Planungskonzept (Informativ Darstellung ohne Rechtscharakter)



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Formliche Planzeichnung)



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO)

##### 1.1. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Seniorenpflegeheim (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten SO - Sondergebietes mit der Zweckbestimmung ‚Seniorenpflegeheim‘ sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- Bewohnerzimmer mit WC / Duschaum,
- Gemeinschaftsräume,
- Pflege- und Therapieräume,
- Personalräume,
- Verwaltung,
- Cafeteria, Frisör,
- Küche mit Nebenräumen und Lager,
- Wäscherei,
- Haustechnik,
- Terrassen,
- Nebenanlagen, Anlieferung und KFZ-Stellplätze

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grund- und Geschößflächenzahl, die Geschößzahlen und die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch Solaranlagen überschritten werden. Für untergeordnete Anlagen wie z.B. für Antennen, Lüftungen, Aufzugs- überfahrten oder sonstige technische Anlagen, dürfen die festgesetzten maximalen Höhen um bis zu 3,0 m überschritten werden.

#### 3. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Anlieferung, die Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

#### 4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Private Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen (versickerungsaktiven) Materialien zu befestigen (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässige Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen oder vergleichbare Materialien).

### II. Hinweise

#### a) Schutz des Bodens

Der humose belebte Oberboden ist von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung ohne Verdichtungen zu lagern und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke).

#### b) Bodendenkmalpflege

Das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland weist darauf hin, dass auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen sind. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden, von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Es wird daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DtschG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) verwiesen.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden.

#### c) Artenschutz

Das Abtragen des Oberbodens darf nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten, d.h. nicht im Zeitraum März bis September stattfinden.

Sollte eine Flächeninanspruchnahme in Gehölzbeständen innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, sind zum Schutz von Fledermäusen folgende Maßnahmen zu beachten:

- Der Abriss der vorhandenen Schuppen ist nur außerhalb der Sommerquartier- und Wochenstubenzeiten der Zwergfledermaus (zwischen dem 1. Oktober bis Ende Februar) zulässig. Ein Rückbau außerhalb dieser Frist ist nur zulässig, wenn durch Vorabkontrolle sichergestellt werden kann, dass keine Sommerquartiere bzw. Wochenstuben von Fledermäusen vorhanden sind.

#### d) Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf teilt mit, dass für das Plangebiet ein diffuser Kampfmittelverdacht vorliegt. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

#### e) Grundwasserstand

Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 3.50 m.

#### f) Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T der Bundesrepublik Deutschland. In der DIN 4149 'Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessungen und Ausführungen üblicher Hochbauten' beschriebene bautechnische Maßnahmen sind zu beachten.

## Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)

**SO** Sondergebiet

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

z.B. **IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**0,5** Grundflächenzahl (GRZ)

**1,4** Geschossflächenzahl (GFZ)

### Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)

**—** Bauweise

### Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

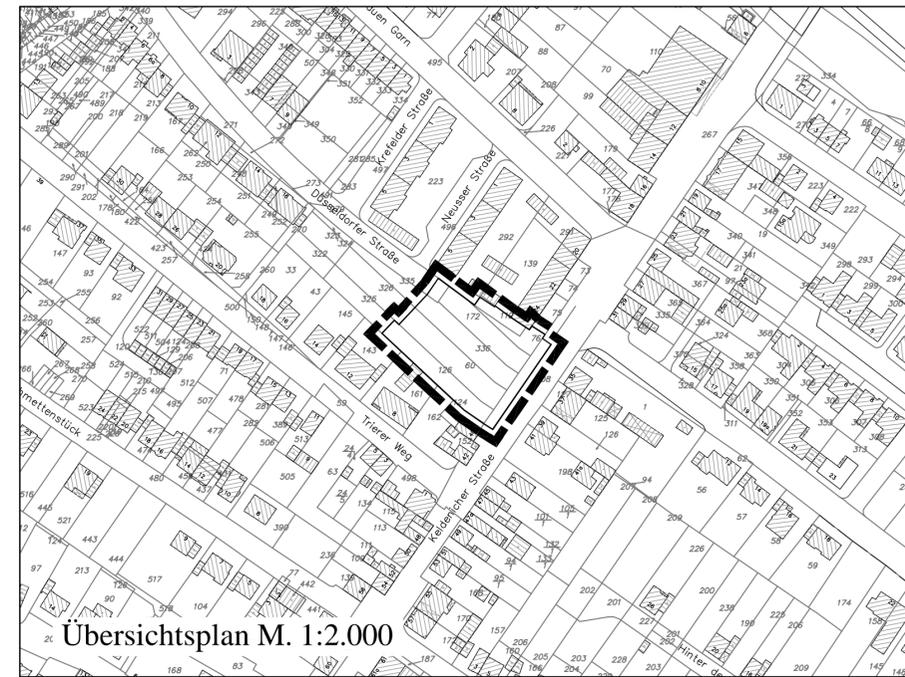
**---** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

**St** Stellplätze  
**Na** Nebenanlagen

**max. H** maximal zulässige Gebäudehöhe  
**BZP** Bezugspunkt

**—** Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung und Gebäudehöhen

**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



**Stadt Wesseling** 

— . Ausfertigung

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/116 'Seniorenpflegeheim Keldenicher Straße'

Gemarkung: Keldenich, Flur 15 Maßstab: 1:500

Für die städtebauliche Planung:		Entwurfsverfasser	
Dezernat III - Bereich 61 / Stadtplanung	Wesseling, den _____	La Città Stadtplanung	Grevenbroich, den 27.12.2011
<b>Planunterlage</b> Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit, sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung im Sinne von § 1 Abs. 2 der Planzeicherverordnung (PlanZV90) wird bescheinigt. Wesseling, den _____ <small>Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</small>		<b>Rechtsgrundlagen</b> 1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) in der z.Zt. geltenden Fassung 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z. Zt. geltenden Fassung 3. Planzeicherverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213 - 1 - 6) 4. 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 24.05.2011 (GV. NRW. S. 271) in der z. Zt. geltenden Fassung 5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256 /SGV. NRW 232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272) in der z. Zt. geltenden Fassung 6. Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Neufassung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568 /SGV. NRW 791) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 158) in der z. Zt. geltenden Fassung	

## Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

<b>Aufstellung</b> Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 21.07.2011 gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 und 4 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 24.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.	<b>Öffentlichte Auslegung</b> Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz mit Begründung, für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	<b>Satzungsbeschluss</b> Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW vom Rat der Stadt Wesseling am _____ als Satzung mit Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.
Wesseling, den _____ <b>Der Bürgermeister</b> In Vertretung  Gunnar Ohmdorf Beigeordneter	Wesseling, den _____ <b>Der Bürgermeister</b> In Vertretung  Gunnar Ohmdorf Beigeordneter	Wesseling, den _____ <b>Der Bürgermeister</b> In Vertretung  Hans-Peter Haupt
<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b> Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 29.08.2011 bis 12.09.2011 gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich diesbezüglich zu äußern. Die ortsübliche Bekanntmachung hierüber erfolgte im Amtsblatt der Stadt Wesseling vom 24.08.2011 gemeinsam mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.	<b>Öffentliche Auslegung</b> Die ortsübliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung ist am _____ im Amtsblatt der Stadt Wesseling erfolgt.	<b>Bekanntmachung/Inkrafttreten</b> Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB sind am _____ im Amtsblatt der Stadt Wesseling ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.
Wesseling, den _____ <b>Der Bürgermeister</b> In Vertretung  Gunnar Ohmdorf Beigeordneter	Wesseling, den _____ <b>Der Bürgermeister</b> In Vertretung  Gunnar Ohmdorf Beigeordneter	Wesseling, den _____ <b>Der Bürgermeister</b> In Vertretung  Hans-Peter Haupt