

---

## 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 Geschoßflächenzahl, die Geschoßzahlen 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, Aufzugsüberfahrten 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, Schotterrasen 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 DSchG 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 Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. 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.