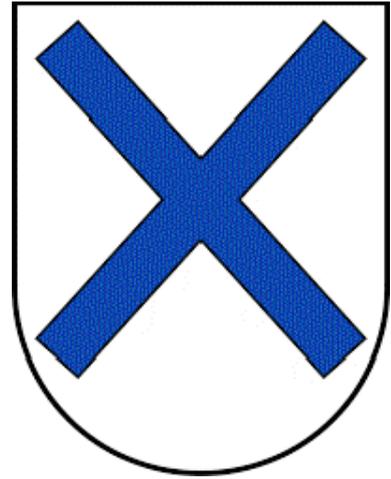


Gemeinde Bestwig

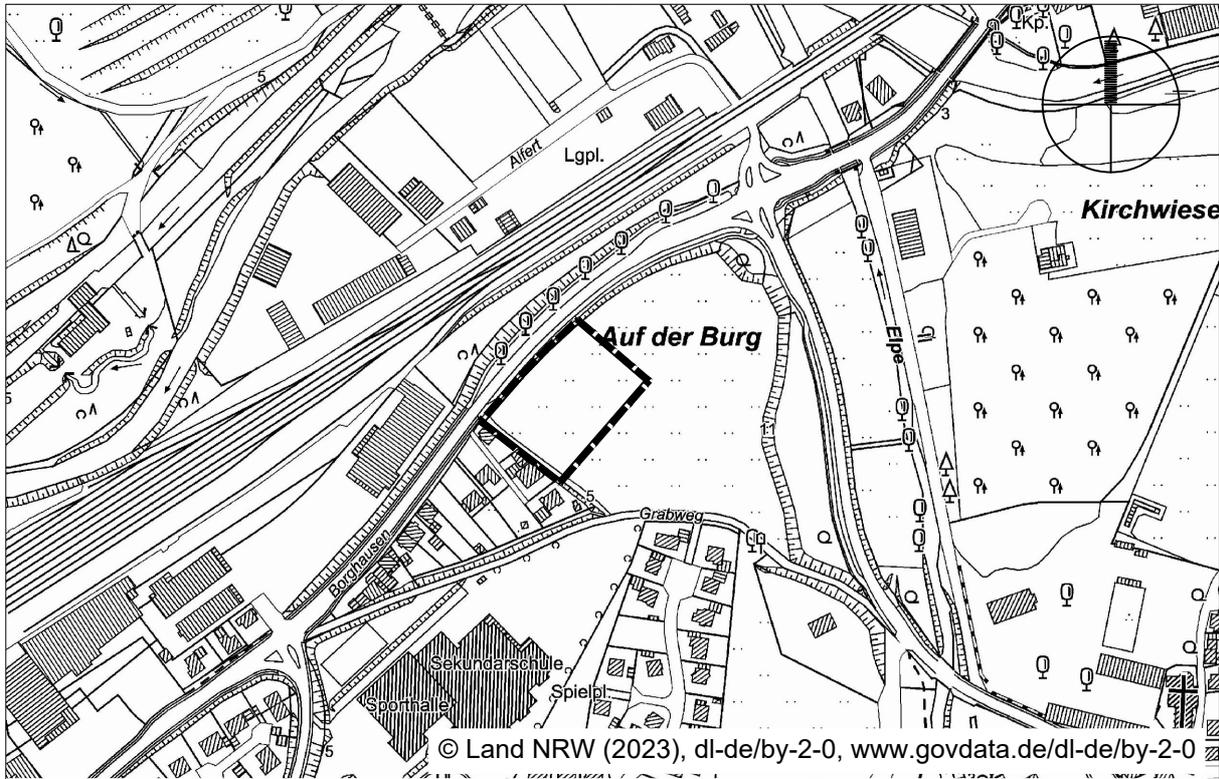


Bebauungsplan Nr. 143 "Seniorenresidenz Auf der Burg"

Vorentwurf

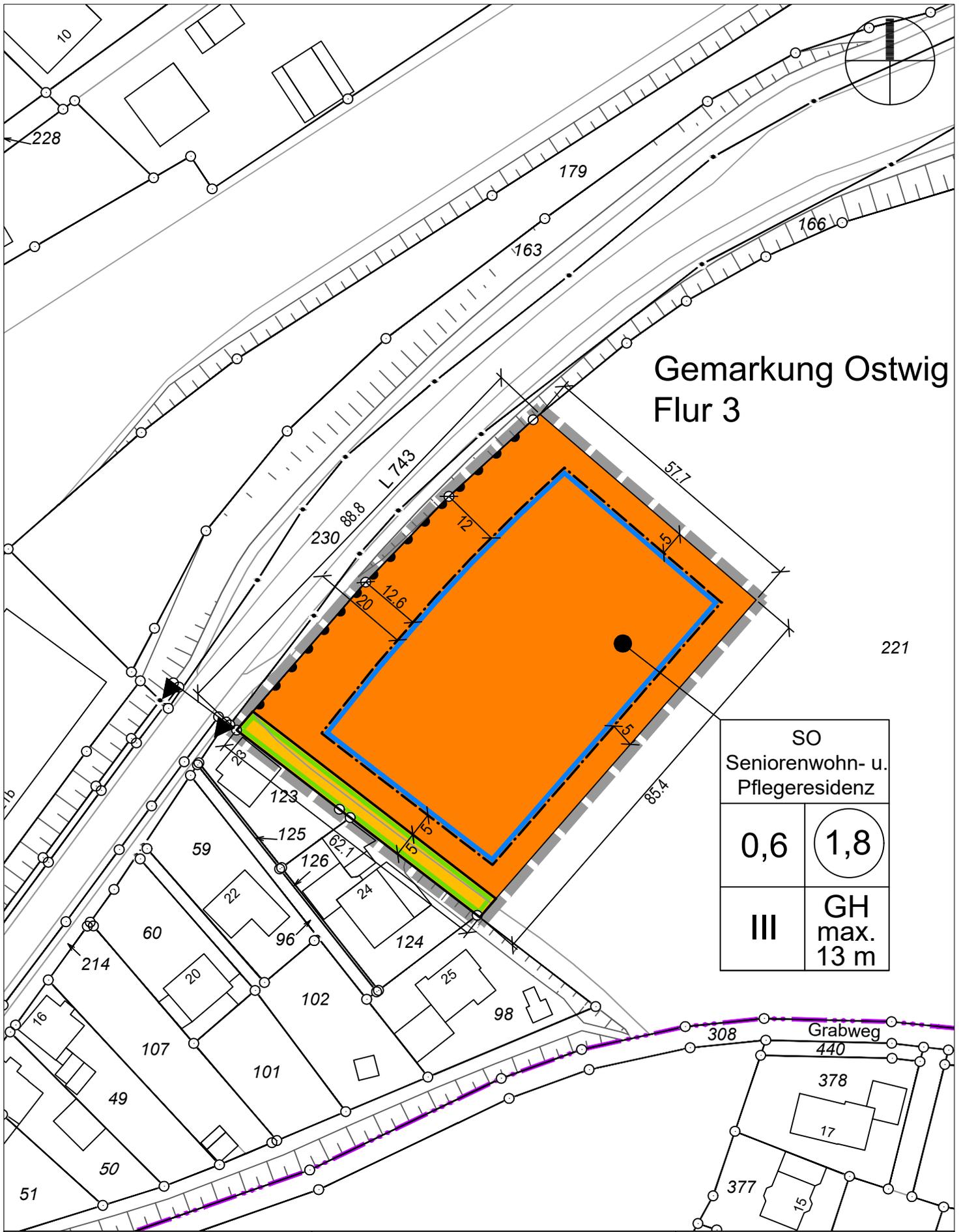
Verfahrensstand:
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der
Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die
Planzeichnung (Teil A) und
die textlichen Festsetzungen (Teil B).
Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).



Übersichtsplan

M 1: 5.000



Gemarkung Ostwig
Flur 3

SO Seniorenwohn- u. Pfliegeresidenz	
0,6	1,8
III	GH max. 13 m

Teil A Planzeichnung
Vorentwurf
M 1: 1.000 (Format A4)

Stand: 27.11.2023

Gemeinde Bestwig

Bebauungsplan Nr. 143
"Seniorenresidenz Auf der Burg"

Planverfasser:

o.9
stadtplanung
Olaf Schramme
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Mail: schramme@o-neun.de

TEIL B

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung Seniorenwohn- und Pfliegeresidenz (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,6

max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

1,8

max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

III

max. Zahl der Vollgeschosse (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

GH max. 13 m

max. Gebäudehöhe (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)



Baugrenze (gem. § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Öffentlich Verkehrsfläche

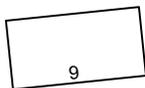


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Sonstige Planzeichen, Nachrichtliche Darstellungen



räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
(gem. § 9 (7) BauGB)



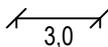
vorhandenes Gebäude mit Hausnummer



Flurstücksgrenze mit Grenzstein



Grenze der Flur



Bemaßung in Meter



Lage der Ortseinfahrt (OD)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung Seniorenwohn- und Pfliegeresidenz) (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Das festgesetzte Sondergebiet "Seniorenwohn- und Pfliegeresidenz" dient vorwiegend der Unterbringung von betreuten Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren und anderweitig Pflege- und Betreuungsbedürftige.

Innerhalb des Sondergebietes sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Seniorenwohnheime und Pflegeheime mit stationären Pflegeplätzen (vollstationäre-, Kurzzeit-, und Verhinderungspflege),
- Wohnungen und Wohngemeinschaften mit stationärer und / oder ambulanter Pflegeversorgung,
- Räume für Pflegedienstleistungen, therapeutische Dienstleistungen und freie heilkundliche Berufe,
- Einrichtungen für soziale Zwecke,
- Cafés / Restaurants / Kioske.

§ 2 Baugrenzen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1,3) BauNVO)

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche und max. 1,50 Tiefe.

§ 3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 (6), 14, 23 (5) BauNVO)

Mit Garagen, Carports und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen ist ein Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen.

§ 4 Höhe baulicher Anlagen, Bezugspunkt (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

(1) Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung - z.B. Attika) definiert. Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) des Erdgeschosses definiert.

(2) Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Anlagen für Heizungs- und Lüftungsanlagen, Aufzüge oder sonstige technische Anlagen, die für die Gebäudetechnik erforderlich sind. Die Höhe dieser Anlagen darf die Gesamthöhe um max. 1,0 m überschreiten.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Sondergebietes ist je angefangene 330 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standortheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 2 Erforderliche Stellplätze

Im Plangebiet sind für jeden Pflegeplatz 0,1 Pkw-Einstellplätze herzustellen. Zusätzlich zu diesen Stellplätzen ist eine dem Bedarf entsprechende Zahl von Einstellplätzen, jedoch mindestens 2, für Menschen mit Behinderungen herzurichten und zu kennzeichnen.

§ 3 Dächer von Hauptgebäuden

(1) Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern, Zeltdächern, Pultdächern oder Flachdächern zulässig.

(2) Flachdächer sind dabei nur mit einer Dachbegrünung oder mit Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen bzw. anderen technischen Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

(3) Hauptgebäude sind nur mit Dachneigungen von 20° - 60° zulässig. Von der Mindestdachneigung sind Flachdächer nach Absatz 2 mit einer Dachbegrünung ausgenommen.

(4) Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

(5) Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind nur in folgenden Farbtönen zulässig: dunkelgrau, anthrazit oder schwarz.

Als dunkelgrau und anthrazit gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbbregister RAL 840-HR entsprechen: RAL 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7031, 7043 und entsprechende handelsübliche Mischungen.

Als schwarz gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbbregister RAL 840-HR entsprechen: RAL 8022, 9004, 9005, 9011, 9017 und entsprechende handelsübliche Mischungen.

(6) Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind nur mit unglasierten (nicht glänzenden) Tonziegeln oder Betonpfannen oder mit Dachbegrünung zulässig.

§ 4 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind als Putz-, Klinker-, Riemchen- oder Sichtmauerwerkfassade auszuführen. Die Verwendung von Baumaterialien, die andere Baustoffe nachahmen, ist nicht zulässig. Ausnahmen gelten für die Gestaltung untergeordneter Gebäudeteile und die Verwendung von Glas- und Metallelementen bis zu einem Fassadenanteil von 1/3 der jeweiligen Fassadenseite.

§ 5 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen an der Straßenbegrenzungslinie eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

§ 6 Nicht überbaute Flächen

Auf den privaten Baugrundstücken sind Flächen, welche nicht durch zulässige bauliche Anlagen überbaut werden, gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Kies-, Splitt-, und Schottergärten sind auf den Baugrundstücken unzulässig.

§ 7 Werbeanlagen

(1) Es sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen mit einer Größe von maximal 1 m² zulässig.

(2) Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 86 BauO NRW 2018 geahndet werden.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde Bestwig oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel.: 02761 9375-0, Fax: 02761/9375-20, Email: lwl-archaeologie-olpe@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittel

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine ungewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet oder tatsächliche Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Bestwig, Ordnungsbehörde, Rathaus Bestwig (Tel. 02904/ 9870) und/ oder die Polizeidienststelle in Meschede (Tel. 0291/ 9020-0) zu verständigen.