TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 500

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser	Plangrundlage	Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Beteiligung	Entwurfsbeschluss und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	Satzungsbeschluss	Ausfertigung	Inkrafttreten	Bescheinigung
Für den Planentwurf und die Plananfertigung: 0.9 stadtplanung olaf schramme dipl.-ing. stadtplanung Opferstraße 9, 32423 Minden Tel: 0571 972695-96 www.o-neun.de Minden, den __.__.____ ..... O. Schramme	Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: __.__.____) übereinstimmt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. ....., den __.__.____ ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Der Gemeindeentwicklungsausschuss des Rates der Gemeinde Bestwig hat am 16.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Bestwig, den __.__.____ ..... Bürgermeister	Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am __.__.____ gem. § 3 (1) BauGB stattgefunden. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden. Bestwig, den __.__.____ ..... Bürgermeister	Der Gemeinderat / Gemeindeentwicklungsausschuss des Rates der Gemeinde Bestwig hat am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet / öffentliche Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB (Internetveröffentlichung, öffentliche Auslegung) ist am __.__.____ erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom __.__.____ bis zum __.__.____ gem. § 3 (2) BauBG öffentlich ausgelegen. Diese Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt. Bestwig, den __.__.____ ..... Bürgermeister	Der Rat der Gemeinde Bestwig hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am __.__.____ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde beigefügt. Bestwig, den __.__.____ ..... Bürgermeister	Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde Bestwig vom __.__.____ übereinstimmt und nach § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist. Diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Bestwig, den __.__.____ ..... Bürgermeister	Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung am __.__.____ in Kraft getreten. Bestwig, den __.__.____ ..... Bürgermeister	Die Übereinstimmung dieses Planes einschließlich der Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit beglaubigt. Bestwig, den __.__.____ ..... Bürgermeister

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO — **Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung Seniorenwohn- und Pflegeresidenz** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,45 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)

(1,2) — **max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

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

GH max. 11 m — **max. Gebäudehöhe** (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

BP: 307 m NHN — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN** (gem. § 18 BauNVO)

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

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

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung der maximalen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1

LPB: II. - V. — **Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1**

5. Sonstige Planzeichen, Nachrichtliche Darstellungen

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

9 — **vorhandes Gebäude mit Hausnummer**

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Grenze der Flur

3,0 — **Bemaßung in Meter**

Lage der Ortseinfahrt (OD)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung Seniorenwohn- und Pflegeresidenz) (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
Das festgesetzte Sondergebiet "Seniorenwohn- und Pflegeresidenz" 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) Bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird die Gebäudehöhe zwischen der Oberkante der Dachhaut und dem festgesetzten Bezugspunkt gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die Gebäudehöhe zwischen der Oberkante der Dachhaut / Attika oder der Oberkante von Brüstungen bzw. dem oberen Abschluss der Wand und dem festgesetzten Bezugspunkt gemessen.
(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 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standortheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

§ 6 Immissionsschutz
(1) Anforderung an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gem. DIN 4109-1:
Für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen aufgrund der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109-1 die folgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wir folgt festzulegen:

Lärmpegelbereich III.:	
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	$R'_{w,ges}$ = 35 dB
Büroräume und Ähnliches	$R'_{w,ges}$ = 30 dB
Lärmpegelbereich IV.:	
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	$R'_{w,ges}$ = 40 dB
Büroräume und Ähnliches	$R'_{w,ges}$ = 35 dB

(2) Schutz der Nachtruhe:
Für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, sind aufgrund der verkehrsbedingten Beurteilungspegel von nachts in weiten Teilen > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
(3) Außenwohnbereiche:
In den Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von tagsüber > 64 dB(A) dürfen keine Außenwohnbereiche errichtet werden. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in den Außenwohnbereichen aufgrund der konkreten Bebauungssituation oder aufgrund von Schallschutzmaßnahmen verkehrsbedingte Beurteilungspegel ≤ 64 dB(A) vorliegen.

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 0,2 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 Farbregister 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 Farbregister 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.

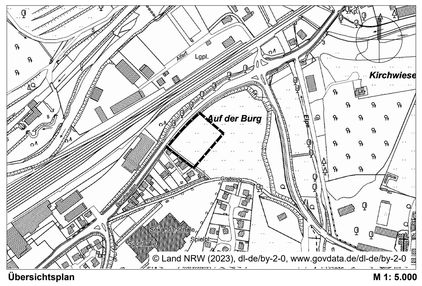
§ 8 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 86 BauO NRW 2018 geahndet werden.

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 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Der LWL - Archäologie für Westfalen macht eine archäologische Untersuchung im Vorfeld der Bauarbeiten zur Auflage, da im Plangebiet ein Bodendenkmal vermutet wird (s. Umweltbericht, Kap. 4.1.10).

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.

Bergbau
Das Plangebiet befindet sich über dem auf Dachschiefer verliehenen Bergwerksfeld „Margarethe". Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist die NVG Naturschiefer Vertriebs-GmbH, Fehmarnweg 23 in 53844 Troisdorf.



Übersichtsplan M 1: 5.000

Gemeinde Bestwig

Bebauungsplan Nr. 143 "Seniorenresidenz Auf der Burg"

Entwurf

Verfahrensstand:
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

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

0.9 stadtplanung