Stadt Preußisch Oldendorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 PO "Seniorenresidenz Bremer Straße"

gem. § 13a BauGB

Satzung

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A),
der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) und
die textlichen Festsetzungen (Teil C).
Beigefügt ist eine Begründung (Teil D).

0.9 stadtplanung

Teil A - Planzeichnung
Satzung
M 1:1.000

Stand: 30.08.2019

Stadt Preußisch Oldendorf

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 26 PO
"Seniorenresidenz Bremer Straße"

Planverfasser:
0,9 stadtplanung
olaf schramme
dipl.-ing. stadtplanung
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Fax: 0571 972695-98

Entwurfsplanung: Dipl.-Ing. Jan von Hörsten, plan- & bauwerk,
Alter Kirchweg 3, 29308 Winsen (Aller), Tel.: 05143/66565-0

Teil B - Vorhaben- und Erschließungsplan
-Lageplan
M 1:500
Stand: 28.05.2019

Stadt Preußisch Oldendorf

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 26 PO
"Seniorenresidenz Bremer Straße"

Planverfasser:
stadtplanung
olaf schramme
dipl.-ing. stadtplanung
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Fax: 0571 972695-98

Nord - West - Ansicht

Entwurfsplanung: Dipl.-Ing. Jan von Hörsten, plan- & bauwerk,
Alter Kirchweg 3, 29308 Winsen (Aller), Tel.: 05143/66565-0

Teil B - Vorhaben- und Erschließungsplan
Nord-West-Ansicht

Stand: 28.05.2019

Stadt Preußisch Oldendorf

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 26 PO
"Seniorenresidenz Bremer Straße"

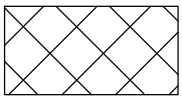
Planverfasser:
0.9 stadtplanung
olaf schramme
dipl.-ing. stadtplanung
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Fax: 0571 972695-98

TEIL C
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

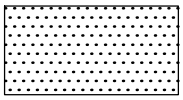
Mischgebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 6 BauNVO)

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



Nicht überbaubare Grundstücksflächen - Mischgebiet (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (5) BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen - Sondergebiet (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (5) BauNVO)



Flächen für Vorgärten (gem. § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW 2018)

2. Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen

z.B. 0,8 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

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

II — **max. Zahl der Vollgeschosse** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

GH max. 10,5 m — **max. Gebäudehöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

BP: 58,3 m NHN — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN** (gem. § 18 BauNVO)

Baugrenze (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen - Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 16 (5) BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie

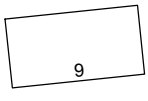
Öffentliche Verkehrsfläche

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

4. Sonstige Planzeichen

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

räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (gem. § 12 BauGB)

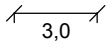


vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

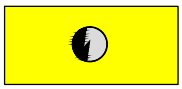
Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Grenze der Germarkung

Grenze der Flur



Bemaßung in Meter



Fläche für Versorgungsanlage - Ortsnetzstation (gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Verlauf unterirdischer Hauptversorgungsleitungen -Strom
(gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB) nachrichtliche Darstellung, nicht Lagegenau

Bindung für das Anpflanzen von Bäumen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB), lagegenaue Verortung im Rahmen der Objektplanung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

(1) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind die gem. § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig (gem. § 1 (5) BauNVO).

(2) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist die gem. § 6 (3) ausnahmsweise zulässige Nutzung unzulässig (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

§ 2 Art der baulichen Nutzung - Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung Seniorenresidenz) (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Das festgesetzte Sondergebiet "Seniorenresidenz" dient vorwiegend der Unterbringung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung für Senioren und anderweitig Pflege- und Betreuungsbedürftige.
Innerhalb des SO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Seniorenpflegeheim mit stationären Pflegeplätzen,
- Wohneinheiten für betreutes Wohnen,
- Räume für Pflegedienstleistungen und freie heilkundliche Berufe,
- Friseur / Massage / Fußpflege,
- Einrichtungen für soziale Zwecke,
- Café/Kiosk

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

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

§ 4 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.

§ 5 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika) definiert. Maßgebend für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt in m NHN (m über Normalhöhenull).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 89 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 (4) BauGB

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

§ 2 Dachgestaltung

Die Flachdachflächen des ersten und zweiten Obergeschoss sind als Gründächer zu gestalten.

§ 3 Vorgärten

Die Flächen für Vorgärten sind gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Steinbeete und Steingärten sind innerhalb der Vorgärten unzulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

HINWEISE

Bodendenkmalschutz

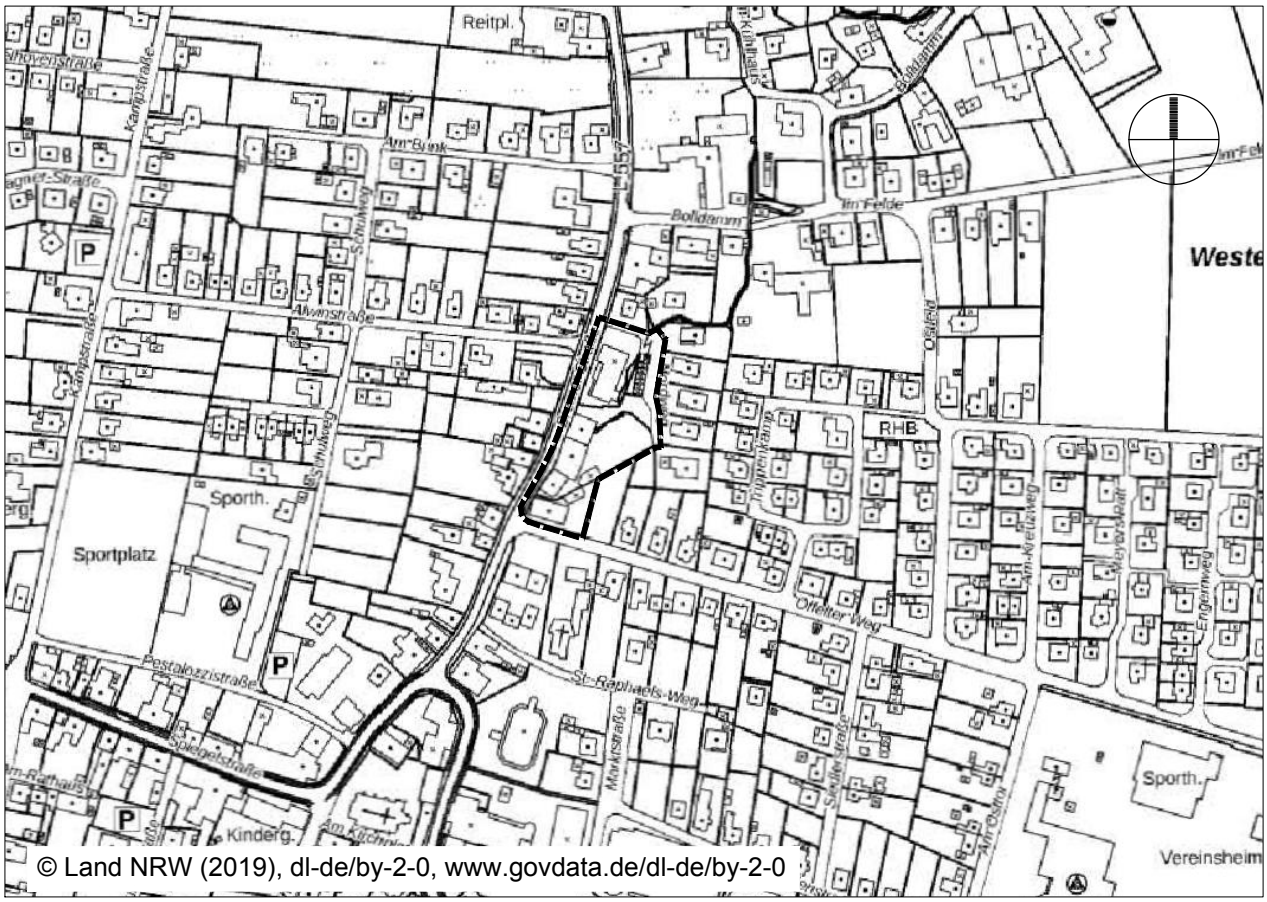
Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt Preußisch Oldendorf und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen (Meldekopf nichtpolizeiliche Gefahrenabwehr, Tel: 02931/82-2281) zu verständigen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Preußisch Oldendorf Hedem-Harlinghausen in der Schutzzone III A. Bei Vorhaben ist die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung Preußisch Oldendorf Hedem-Harlinghausen vom 17.12.2015 (ABL: Reg. Dt. 2016, S. 13 - 15) zu beachten.



© Land NRW (2019), dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Übersichtsplan **M 1: 5.000**