



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet »Aus- und Weiterbildungscampus, Wohn-/Pflegeeinrichtungen und Wohnen«

gem. § 11 BauNVO
Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung »Aus- und Weiterbildungscampus, Wohn-/Pflegeeinrichtungen und Wohnen« dient der Unterbringung von Wohn-/Pflegeeinrichtungen für Senioren, einer Aus- und Weiterbildungseinrichtung und Wohnen.

1.1.1 SO 1 - »Wohn-/Pflegeeinrichtungen für Senioren«

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Wohn-/Pflegeeinrichtungen für Senioren« dient der Unterbringung von Wohn- und Pflegeeinrichtungen mit unterschiedlichen Pflegeangeboten (Tages-, Kurzzeit- und stationäre Pflege sowie Wohngruppen) für Senioren.

1.1.2 SO 2 - »Aus- und Weiterbildungscampus, medizinische Einrichtungen«

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Aus- und Weiterbildungscampus, medizinische Einrichtungen« dient der Unterbringung von Aus- und Weiterbildungseinrichtungen aus dem Krankenpflegebereich sowie weiterer medizinischer Einrichtungen.

1.1.3 SO 3 - »Medizin, Pflege, Gesundheit und Wohnen«

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Medizin, Pflege, Gesundheit und Wohnen« dient der Unterbringung von Einrichtungen aus den Bereichen Medizin, Pflege und Gesundheit sowie Wohnen.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.1 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Lüftungsgeräte, Verschattungselemente oder Rettungstreppenanlagen überschritten werden, sofern sie im baulichen Zusammenhang mit den geplanten Hauptgebäuden errichtet werden und solange die insbesondere durch Rettungsverkehre befahrbaren Bereiche in einer lichten Höhe von mindestens 4,0 m freigehalten werden.

3. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind nur **innerhalb der dafür festgesetzten Flächen** sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Ver- und Entsorgung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 14 BauGB

4.1 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu führen.

IV. HINWEISE

Alllasten

Der Bereich des Bebauungsplanes wurde auf Alllasten hin untersucht. Es ergaben sich für den Oberboden keine Überschreitungen der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für den Gefährdungspfad Boden-Mensch.

Die unterlagernden Böden zeigten lokal geringe Verunreinigungen durch Schwermetalle, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe und Sulfat. Auch diese Werte stellen nach der Bundesbodenschutzverordnung keine Gefahr für die menschliche Gesundheit dar. Bei Baumaßnahmen ist der Aushub aus diesen Bereichen ordnungsgemäß zu handhaben.

Im Rahmen der Umgestaltung des Planbereichs ist auch vorgesehen, ehemals versiegelte Bereiche einer Grünnutzung zuzuführen. Der Unterbau sowie nicht natürliche Substrate sind zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht zu entnehmen und durch natürlichen Boden, der den Vorgaben der Bodenschutzgesetzgebung entspricht, zu ersetzen.

Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Gehörsprodrungen grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel) zulässig.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NW)), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Feuerweherschließung

In der Zeit der Baumaßnahme sollen die Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr zum Gebäude des Marienhospitals jederzeit möglich und frei sein.

Ingenieurgeologie

Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Kampfmittel

Werden bei Durchführung des Bauvorhabens außergewöhnliche Verfärbungen des Erdaushubs oder verdächtige Gegenstände festgestellt, sollten die Arbeiten sofort eingestellt und der Fachbereich Öffentliche Ordnung und Sport unter der Rufnummer 02323/ 162757 oder 02323/ 162295 verständigt werden.

Oberboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau sowie den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Versickerungsmöglichkeiten

Im Falle von Flächenversiegelungen sind Möglichkeiten zur ortsnahe Versickerung gering verschmutzter Niederschlagswässer gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu prüfen.

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO
■ Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Aus- und Weiterbildungscampus, Wohn-/Pflegeeinrichtungen und Wohnen«

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO
 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
— Baugrenze

4. Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
□ Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen

5. Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
■ Straßenverkehrsfläche
 P private Straßenverkehrsfläche

6. Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)
 — Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes
 ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. BESTANDSDARSTELLUNGEN

1. Bestandsdarstellungen

- Bestandsgebäude
- Rückbau Gebäude
- vorhandene Topographie
- vorhandene Baumstandorte
- Ver-/Entsorgungseinrichtungen
- 201 Flurstücksnummer
- Höhenangaben ü. NHN
- 0,1 Bemaßung

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung 1990.
 Herne, den . . . 2018
 Städtischer Vermessungsdirektor
 Stadtrat
 Lfd. Städt. Baudirektor

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.02.2018 aufgefordert, sich bis zum 20.03.2018 zu äußern.
 Herne, den . . . 2018
 Der Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.05.2018 aufgefordert, sich bis zum 20.07.2018 zu äußern.
 Herne, den . . . 2018
 Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Sitzung der Bezirksvertretung Sodingen am 14.03.2018 durchgeführt worden.
 Herne, den . . . 2018
 Fachbereichsleiter Bauwesen

Der Haupt- und Personalausschuss hat am 15.05.2018 die Planung als Entwurf und deren öffentliche Auslegung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Herne, den . . . 2018
 Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung sowie den vorhergehenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vom 04.06.2018 bis einschließlich 05.07.2018 öffentlich ausgestellt.
 Herne, den . . . 2018
 Der Bürgermeister
 i.A. Lfd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt hat am . . . 2018 der Begründung zugestimmt und diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 Herne, den . . . 2018
 Der Oberbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am . . . 2018.
 Herne, den . . . 2018
 Der Bürgermeister
 i.A. Lfd. Städt. Baudirektor

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/ SGV. NW. S. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NW. S. 966)

Stadt Herne
Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 17**

»Widumer Höfe«

Entwurf zur erneuten Offenlage

Beauftragung durch:

Stand der Bearbeitung:
22. Oktober 2018

postwelters partner
Architekten & Stadtplaner

Maßstab:
1:500

Der Bürgermeister
i.A. Lfd. Städt. Baudirektor

Gemarkung Böming
Flur 12, Flur 13