

Bebauungsplan Nr. 29
"Kinderfachklinik"



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 „Kinderfachklinik“, OT. Bad Sassendorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Bad Sassendorf, den 02.06.2016	
.....	Der Bürgermeister
Offenlegung: Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29 „Kinderfachklinik“, OT. Bad Sassendorf und die Begründung lagen gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 01.02.2016 bis einschließlich 04.03.2016 öffentlich aus. Ort und Dauer der Offenlegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 18.01.2016 öffentlich bekannt gemacht. Bad Sassendorf, den 02.06.2016	
.....	Der Bürgermeister
Satzungsbeschluss: Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 27.04.2016 den Bebauungsplan Nr. 29 „Kinderfachklinik“, OT. Bad Sassendorf gem. § 10 (1) BauGB als Satzung nebst Begründung beschlossen. Bad Sassendorf, den 02.06.2016	
.....	Der Bürgermeister
.....	Schriftführer
Schlussbekanntmachung: Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 29 „Klinik an der Rosenau“, OT Bad Sassendorf wurde gem. § 10 (3) BauGB am 03.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 29 „Kinderfachklinik“, OT. Bad Sassendorf in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 29 „Kinderfachklinik“, OT. Bad Sassendorf einschl. Begründung liegen ab dem heutigen Tage während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Bad Sassendorf zu jedermanns Einsicht aus. Bad Sassendorf, den 02.06.2016	
.....	Der Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund
§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV NRW S. 878),
§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722),
in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
hat der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 29 „Kinderfachklinik“ mit Begründung als Satzung beschlossen.

FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 „Kinderfachklinik“ im Ortsteil Sassendorf der Gemeinde Bad Sassendorf umfasst ca. 5,8 ha und liegt geographisch nördlich des Ortskerns von Bad Sassendorf innerhalb des Kurparks. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Gemarkung Sassendorf, Flur 2, Flurstücke 137, 140, 141, 486, 487, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 761, 941, 942 und 986 (tws.). Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die Bahnstrecke Hamm - Lippstadt
- Im Norden durch den Betriebshof / Gärtnerei der Saline
- Im Osten durch den Kurpark
- Im Süden durch den Kurpark und das Solebad

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

SO¹ Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fachklinik"

Das festgesetzte Sondergebiet SO1 dient gemäß §11 (2) BauNVO der Unterbringung einer Fachklinik für Kinder und Jugendliche.

SO² Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Besondere Wohnformen"

Das festgesetzte Sondergebiet SO2 dient gemäß §11 (2) BauNVO dem Wohnen für Personen mit Betreuungsbedarf.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie § 16-21a BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

OK max. max. Höhe der baulichen Anlagen in m ü. NHN, als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt die Firsthöhe bzw. die Attikahöhe, als First gilt die obere Kante eines Sattel- oder Pultdaches, als Attika gilt die Aufmauerung über dem Hauptgesims eines Flachdachgebäudes.

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22, 23 BauNVO)

B Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

a offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind

St Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen / Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den gesondert hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

S Straßenbegrenzungslinie

O öffentliche Verkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G private Grünfläche

P Parkanlage

S Spielplatz

R Sportplatz / Reitplatz

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

F Flächen mit Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit der Ziffer **1** gesondert gekennzeichnete Fläche ist als extensiv genutzter Rasen zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Grünland-Kräuter-Einsaat hat mit Saatgut aus regionaler Herkunft (autochthones Saatgut, Produktionsraum 1 Nordwestdeutsches Tiefland; Herkunftsregion 2 Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland) zu erfolgen.

Auf dieser Fläche sowie im Bereich der Stellplatzanlage, gekennzeichnet mit der Ziffer **2**, sind außerdem insgesamt zehn großkronige Laubbäume wie Stieleichen, Rotbuchen, Sommer- und Winterlinden in einem Pflanzabstand von mindestens 10 m anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

E Flächen mit Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B Erhaltungsgebot Baum

Die im Planbereich mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume bzw. zu erhaltenden Anpflanzungen innerhalb von Flächen sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust fachgerecht zu ersetzen. Das Überbauen und Versiegeln von Flächen im Kronentraufbereich, soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, ist unzulässig. Während der Bauarbeiten ist durch die Bauleitung sicher zu stellen, dass der Bereich der Kronentraufe abgeriegelt wird, so dass Bodenabtrag und -auftrag, Ablagerungen von Baumaterialien, Bodenverdichtung, Verletzung der Rinde etc. vorgebeugt wird.

GFL / L Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit „GFL“ bzw. „L“ gekennzeichneten Flächen bezeichnet Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Bad Sassendorf und der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Baugebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung durch die Schienenstrecke 1760 für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume, nachts	
1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
2. Wohnräume, tags	
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume, tags	
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind. Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

Sonstige Festsetzungen

1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Sonstige Darstellungen

5.5 Bemaßung von Abständen

vorhandene Bebauung

137 Flurstücksgrenzen und -nummern

91,84 vorhandene Geländehöhe ü. NHN

Bestandsbaum

Gebäudeabbruch

vorhandener Schmutzwasserkanal

Stellplatzaufteilung

HINWEISE

1. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

In der Umgebung des Plangebietes sind bereits zahlreiche archäologische Fundstellen / Bodendenkmäler bekannt. Aufgrund dieser zahlreichen und umfangreichen Fundstellen, lässt sich nicht ausschließen, dass auch innerhalb des Planbereiches bisher noch unbekannte Bodendenkmalsubstanz liegt. Im Vorfeld von Neubaumaßnahmen auf bisher unbebauten Flächen müssen im Beisein einer archäologischen Fachfirma Baggersondagen durchgeführt werden.

Im Übrigen gilt folgender allgemeiner Hinweis: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.

Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Bad Sassendorf unverzüglich anzuzeigen. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW der Werktag in unverändertem Zustand zu halten

2. Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen“ ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

3. Maßnahmen zum Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Fällung von Bäumen müssen außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 31. Juli) erfolgen, um die Auswirkungen des Eingriffs auf die allgemeine Brutvogelfauna zu minimieren. Im Zeitraum vom 1. März bis 30. September darf kein Gehölzschnitt stattfinden. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen.

Bebauungsplan Nr. 29 "Kinderfachklinik"

im Ortsteil Bad Sassendorf
der Gemeinde Bad Sassendorf

