

Stadt Porta Westfalica



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 "Seniorenresidenz Gut Oheimb"

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) i.V.m. § 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert am 03.02.2015 (GV. NRW S. 208), hat der Rat der Stadt Porta Westfalica diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 "Seniorenresidenz Gut Oheimb", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Porta Westfalica, den _____.____.

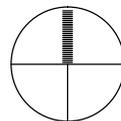
Der Bürgermeister

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).

MI	0,6
III	1,2



Teil A
Planzeichnung
 M 1:1000



Stand: 20.05.2016

Stadt Porta Westfalica
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 39 "Seniorenresidenz Gut Oheimb"

Planverfasser:

o.9
 stadtplanung
 olaf schramme
 dipl.-ing. stadtplanung
 Opferstraße 9, 32423 Minden
 Tel: 0571 972695-96
 schramme@o-neun.de



ALLGEMEIN
 Diese Pläne sind eine vorläufige Darstellung. Die Ausführung ist im Einvernehmen mit dem Bauherrn zu klären. Die Pläne sind im Maßstab 1:500 erstellt. Die Pläne sind im Maßstab 1:500 erstellt. Die Pläne sind im Maßstab 1:500 erstellt.

UNTERSCHRIFT ENTWURFSVERFASSER / ARCHITEKT
 Winsten / Aller GmbH
 Dipl.-Ing. Jan H. von Hörsten

UNTERSCHRIFT BAUHERR

I		
H		
G		
F		
E		
D		
C		
B		
A		

Index | Datum | geg. | Änderungsvermerk

PLANUNGSSTUFE
8. Entwurfsplanung

PLAN - NUMMER
GRÜ - A/B - ENTW8

GESCHOSS / BAUTEIL
Lageplan

ART DER PLANUNG
Hochbau - Planung

DATUM	GEZEICHNET	GEPRÜFT
10.06.2016	ST.	J. v. Hörsten
MAßSTAB	INDEX	
1 : 500		

BAUVORHABEN
Neubau einer Seniorenresidenz mit 80 Pflegeplätzen

BAUORT
 Costedter Straße
 32457 Porta Westfalica

GEMÄRKUNG : Holzhausen
FLUR (E) : 8
FLURSTÜCKE(E) : Teil III, aus 1428

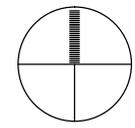
ENTWURFSVERFASSER / ARCHITEKT: Dipl.-Ing. Jan H. von Hörsten für
plan- & bauwerk
 Winsten / Aller GmbH
 Rehrkamp 3a
 29308 Winsten (Aller)
 Tel. 05143 - 6 65 65-0 Fax. 05143 - 6 65 65-26

BAUHERR
 Seniorenpark Porta Westfalica GmbH i.G.
 Ein Unternehmen der Lindhorst - Gruppe
 Schmalhorn 13
 29308 Winsten (Aller)
 Tel. 05143 - 98100 Fax. 05143 - 981060
LINDHORST GRUPPE

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2016

Teil B
V+E Plan
Entwurf
 M 1:1000 (1:500 i.O.)
 Stand: 10.06.2016



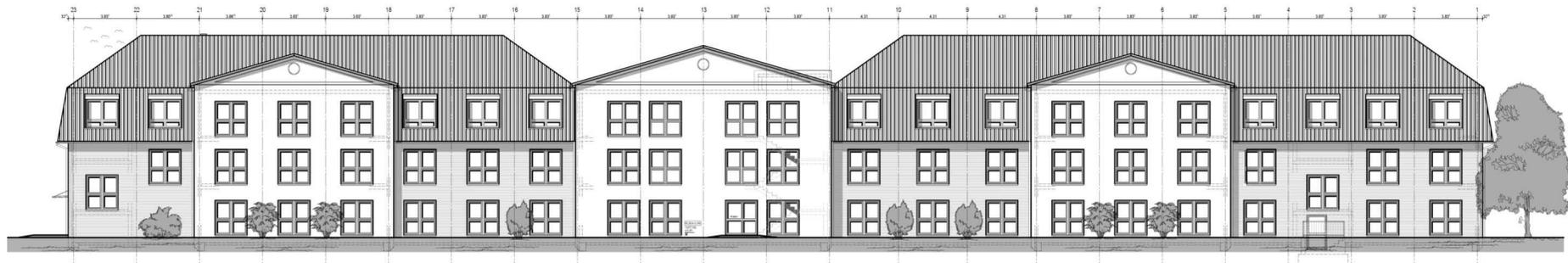
Stadt Porta Westfalica
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 39
"Seniorenresidenz Gut Oheimb"

Planverfasser:
o.9
 stadtplanung
 olaf schramme
 dipl.-ing. stadtplanung
 Opferstraße 9, 32423 Minden
 Tel: 0571 972695-96
 schramme@o-neun.de



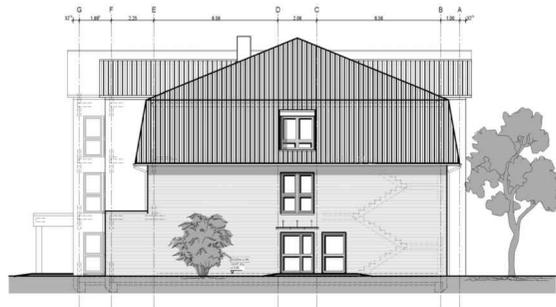
Bauteil A
Süd-West - Ansicht

Bauteil B

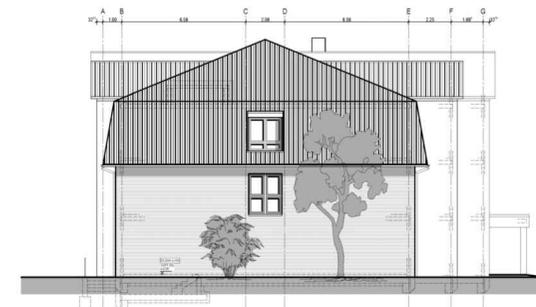


Bauteil B
Nord-Ost-Ansicht

Bauteil A



Bauteil B
Süd-Ost - Ansicht



Bauteil A
Nord-West - Ansicht

Entwurfsverfasser Gebäudeplanung:
plan & bauwerk
Dipl.-Ing. Jan A. von Hörsten
Winsen (Aller)

Teil B
V+E Plan

M 1:1000
Stand: 10.06.2016



Stadt Porta Westfalica
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 39 "Seniorenresidenz Gut Oheimb"

Planverfasser:

o.9
stadtplanung
olaf schramme
dipl.-ing. stadtplanung
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
schramme@o-neun.de

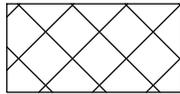
TEIL C

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)



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

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,6

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

1,2

Höchstmaß Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

III

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



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

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11, 21 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Nutzungsberechtigten der Flurstücke 27 und 1428, Flur 8, Gemarkung Holzhausen

4. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)



Bindung für die Erhaltung von Bäumen

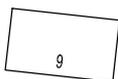
5. Sonstige Planzeichen



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



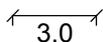
räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes
(gem. § 12 BauGB)



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer



Flurstücksgrenze mit Grenzstein



Bemaßung in Meter



Umfahrt geplant

6. Nachrichtliche Darstellungen



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (gem. § 9 (6) BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes ist die Errichtung einer Seniorenwohnanlage einschl. ergänzender Dienstleistungseinrichtungen zulässig. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 (1) S. 1 BauGB verpflichtet hat.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6 festgesetzt. Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des Plangebietes auf max. 3 Vollgeschosse begrenzt.

§ 3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

§ 4 Baugrenze

Ein Überschreiten der Baugrenze 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 m Tiefe.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Je angefangene 400 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum aus nachfolgender Liste mit einem Stammumfang von 10-12 cm anzupflanzen. Vorhandene standortheimische Bäume können auf diese Festsetzung angerechnet werden.

Bergahorn	(Acer pseudo-platanus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Stieleiche	(Quercus robur)
Sandbirke	(Betula verrucosa)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
alt. Eibe	(Taxus baccata)

oder hochstämmige, standortheimische Obstgehölze.

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.

Auf Grund der Überbauung von ehemals denkmalgeschützten Bereichen (ehemalige Scheunen) im Bereich des Denkmalensembles Gut Oheimb ist im Rahmen der Baufeldfreimachung zur Herstellung der Bodenplatte eine Begleitung durch Mitarbeiter des LWL, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251 591-8963, Fax. 0251 591-8989 erforderlich, um mögliche Funde oder Befunde sichern und dokumentieren zu können. Hierzu ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten eine Abstimmung mit dem LWL vorzunehmen.

Unabhängig davon ist die Entdeckung von Bodenfunden oder Befunden der Stadt Porta Westfalica und der LWL-Archäologie für Westfalen unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist 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 benachrichtigen.

Bergbau

Der Änderungsbereich liegt über dem Erlaubnisfeld „Minden“ der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Bergbauberechtigung (Konzession) zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen sind erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt.

Weiterhin liegt das Plangebiet über dem auf Toneisenstein verliehenem Bergwerksfeld "Friedrich der Große" der Barbara Erzbergbau GmbH in Porta Westfalica.

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Porta Westfalica-Holzhausen-Eisbergen“ (WSGV 54.- 85.04.09/M der Bezirksregierung Detmold vom 05.11.1975 (ABI.Reg.Dt. 1975 S. 359).

Bei Vorhaben sind die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

