Präambel

Aufgrund

der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666), zuletzt geändert durch Ge-setz vom 28.03.2000 (GV.NW. S. 245 / SGV NW 2023),

der §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 S. 137),

des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NW. S. 256) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB,

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132),

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. Nr. 3 vom 22.01.1991, S. 58)

hat der Rat der Gemeinde Erndtebrück gemäß §§ 10 und 12 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 im Ortsteil Erndtebrück "Seniorenpflegezentrum" nach Prüfung der Anregungen am 26.02.2004 als Satzung beschlossen.

(Linten)
Bürgermeister

Schriftführer/in

Anlagen

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seniorenpflegezentrum" gehört eine Begründung, bestehend aus 10 Seiten sowie Plänen zur Durchführung des Vorhabens (Grundrisse, Ansichten, Abstandsflächennachwies) als Anlagen zu dieser Begründung. Auf dem Durchführungsvertrag vom 27.02. 2004 wird hingewiesen.

Erndtebrück, den 01.03. 2004

GEMEINDE 5 ERNDTEBRÜCK

Der Bürgermeister
(Linten)

LEGENDE

Planzeichen nach Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58)

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iVm §§1-11 BauNVO)

MI — Mischgebiete (Haus Wittgenstein) (§6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind Tankstellen

Seniorenpflegezentrum

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

(1.2) GFZ = Geschoßflächenzahl

0.4 GRZ = Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

III als Höchstgrenze

Traufhöhe: Die maximale Traufhöhe wird auf 10 m festgesetzt, ausgehend von der vorhandenen Geländehöhe von 478,52 m im geplanten Eingangsbereich, so dass die Traufe des Gebäude höchstens bei 488,52 über NN liegen darf.

Bauweise, Baulinien, Baugrenze
(§9 Abs. 1 u 2 BauGB IVm §§22 - 23 BauNVO)

g geschlossene Bauweise

Baugrenze

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (Begünstigte die Gemeinde Erndtebrück)

sonstige Festsetzungen

Ga Garagen

TGa Tiefgaragen

478,36 Geländehöhen ü. NN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§1 Abs. 4 und §16 Abs. 5 BauNVO)

Bestandsangabe

Bestehende Gebäude

Gestaltungsvorschriften gem. §81 BauONW

Damit sich das neue Gebäude auch optisch in die Umgebung einfügt, werden Gestaltungselemente entsprechend der gültigen Gestaltungssatzung der Gemeinde Erndtebrück verwandt. Die Vorschriften der Satzung über Örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten der Gemeinde Erndtebrück vom 30. Juni 1998 (Gestaltungssatzung) gelten nur für den Bereich "Mischgebiet" (Haus Wittgenstein), für den Bereich des Seniorenpflegezentrum gelten folgende gestaltungs-rechtliche Vorgaben:

1. Fenster

- Für die Fenster in den Fassaden darf nur ein stehendes Rechteckformat verwendet werden.
- Die Fensteröffnungen müssen geschossweise aufeinander Bezug nehmen.
- Horizontale Fensterbänder sind unzulässig.
- Fensterreihungen sind durch Pfeiler von mindestens 0,24 m Breite zu unterbrechen. Dies gilt auch für untergeordnete Anbauten und Nebengebäude, welche von der vor dem Hauptgebäude liegenden öffentlichen Verkehrsfläche eingesehen werden können.
- Fenster und Türen sind durch einen Pfeiler von mindestens 0,24 m Breite voneinander zu trennen.
- Die Fensterrahmen und evtl. Fensterläden sind nur aus Holz oder Material, welches farblich behandelt werden kann, herzustellen.
- Rollladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

2. Außenfassaden

- Die Fassaden dürfen nur in Fachwerk, in Verkleidungen mit Schiefer, in Holz mit deckendem Farbauftrag oder in Putz zugelassen werden.
- Der Gebäudesockel darf nur aus Bruchsteinen oder verputztem Mauerwerk bestehen. Als Gebäudesockel gilt der Gebäudeteil des Kellers einschließlich Kellerdecke, der über die ausgebaute Straße bzw. über die Geländeoberkante hinausragt. Verblendungen sind zugelassen, wenn sie sich farblich in das Gesamtbild einfügen. Ebenso zulässig ist Bruchsteinmauerwerk mit heimischen Baustoffen wie z.B. Grauwake.□
- Reflektierende Fenster- und Schaufensterscheiben sind nicht zulässig.

3. Außenanlagen

- Vorgärten dürfen nicht als Lagerplätze oder Arbeitsflächen genutzt werden, es sei denn, die Nutzung entspricht der Eigenart der näheren Umgebung. Sie sind gärtnerisch zu gestalten.
- Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind möglichst so anzulegen, dass die Abfallbehälter vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.
- An Stellen, wo gepflasterte Flächen des öffentlichen Verkehrsraumes ohne Zäsur (z.B. ohne Einfriedung und ohne Niveauunterschied) in private Flächen übergehen, sollte möglichst ein Einklang zwischen den jetzigen Befestigungsarten herbeigeführt werden.

4. Antennen

- Es ist eine Antennenanlage zulässig. Das Anbringen von Parabolantennen ist nur auf dem Dach oder an den Seiten des Gebäudes zulässig.
- Die Farbe der Reflektorschalen muss der Farbe der Dacheindeckung bzw. der Außenfassade angepasst werden.
- Die Parabolantennen dürfen die Größe von 0,80 m im Durchmesser nicht überschreiten.

5. Farbgestaltung der Materialien

- Der Putz der Außenfassaden ist mit elfenbeinfarbigem -(RAL 1014 oder 1015), weißem (RAL 9001, 9016 oder 1013) bis hellbeigem (RAL 1001) Farbauftrag zugelassen.
- Die Lattung von Einfriedungen ist entweder in weißer -(RAL 9001 bzw. 9016), dunkelbrauner (mindestens RAL 8011 bis RAL 8022) oder schwarzer (RAL 9004, 9005, 9011 und 9017) Farbe auszuführen.
- Die Farbe der übrigen Materialien muss sich der Farbgestaltung der näheren Umgebung anpassen.