

Ansicht Süd (o. Maßstab)



Ansicht Süd

Ansicht West (o. Maßstab)



Ansicht West

Satzungsbeschluss

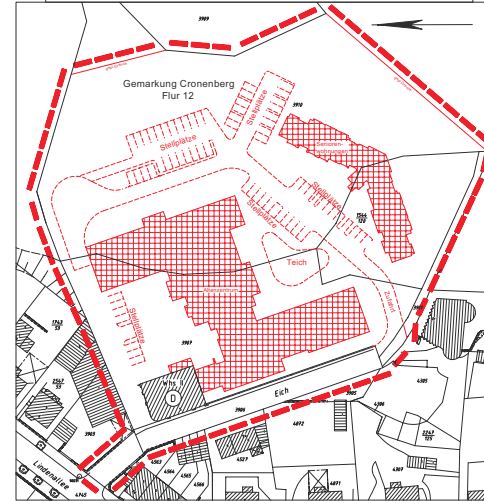
1116V

Verfahrensstand:
1. Offenlegung (§3(2) BauGB)
vom 05.01.2009
bis 05.02.2009

Übersichtsplan (o. Maßstab)



Lageplan des gepl. Vorhabens M 1:750



- EINTRAGSSYSTEMATIK**
Das Planungsspektr ist mittels Zeichnung, Schrift und Text eingetragen. Die einem Baustellenschein bzw. Stellenausschreibung zuzuordnenden Eintragungen sind in einer Farbe nachgewiesen.
- RECHTSGRUNDLAGEN**
Rechtsgründlich (Baurecht) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2008 (BGBl. I S. 3118); Bauabzugsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 1762), zuletzt geändert am 22.04.1998 (BGBl. I S. 468); Landesbauordnung (PlatzV) vom 18.12.1998 (BGBl. I S. 98).
- BESTANDSPLAN**
Der in Schwarz eingetragene Bestand (Kataster u. Topographie) ist entsprechend der Zeichnungsinformation (RAUT NRW) dargestellt.
• 275,5 vorhandene Grundstücke über 100 m²
- ERLÄUTERUNGEN VON PLANZEICHEN**
5.0 Die Linien verlaufen parallel zueinander.
Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Baugrenze (mit Lagerlinie) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.
4.1 **Abgrenzung der Baugruben von den Flächen, für die eine andere Nutzung festgesetzt ist**
- 4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB)**
SO Sondergebiet §1(1) BauGB
g,8 Grundflächenzahl §10 BauGB
Zahl der Geschosse
- als Höchstgrenze (§5(4a), 20(1) BauGB)
Ausweisungssymbol, die Eintragungen gelten für das gesamte Baugruben.
4.1.2 Baueweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§8(1) BauGB)
a abweisende Baueweise §22(2) BauGB
Überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch
- Baugruben §22(2) BauGB
- die Festsetzungen in § 8 (1) gelten nur für die durch Baugruben (einstufig) bestimmten Flächen.
4.2 **Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9(14) und 22 BauGB)**
Da Garagen, St Stellplätze
4.3 Verkehrsflächen (§9(1) BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Fällt eine Baugrenze (einstufig) mit einer Straßenbegrenzungslinie zusammen, so wird die (Stipulator der Baugruben) (einstufig) in der Straßenscheit der Straßenbegrenzungslinie verwendet.
4.4 **Flächen für Wald (§9(1) BauGB)**
4.5 Festlegung der Höhenlage
Höhenangaben beziehen sich auf Normalhöhennull (NN) (DIN 4539).
GH max. Gebäuhöhe
4.6 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(1) BauGB)**
- 5. HINWEIS**
Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender natürlicher, nicht verunreinigter Bodenschutt ist möglichst im Bereich des Bebauungsplanbereiches wieder zu verwenden. Sollten bei Bodenbewegungen nicht natürliche Böden bzw. Aufschuttmaterial (Baustutt, Hausutt etc.) oder verunreinigter Boden vorgefunden werden, so ist das Bauland Umweltamt (R. 108.23) zu benachrichtigen.
6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9(6) BauGB)
 Landschaftsschutzgebiet **Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes**
 Einzelanlagen (archaeologische Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
Die im Plan eingetragenen Baukörper unterliegen den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW (nachrichtliche Übernahmen) (§9(6) BauGB).
Koordinaten (Netz 77)
Pkt.Nr. rechts hoch
1 2579267,98 5674908,23
2 2579267,27 5674908,94
3 2579268,38 5674881,79
4 2579265,38 5674878,67
5 2579264,70 5674881,95
6 2579268,38 5674881,95
7 2579260,66 5674825,62
8 2579264,57 5674821,55
9 2579268,37 5674807,88
10 2579262,63 5674805,35
11 2579278,37 5674792,52
12 2579272,35 5674792,30
13 2579268,38 5674792,30
14 2579261,20 5674778,71
- 7. Textliche Festsetzungen**
7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauGB)
7.1.1 Inhaltlich des "Sonstigen Sondergebietes" mit der Zweckbestimmung "Seniorenwohnanlage" sind die folgenden Nutzungen zulässig:
- Anbauweise mit Tages-, Kurz- und Mittelnachtsbetten
- Anbauweise, die zur Versorgung der Bewohner erforderlichen Serviceeinrichtungen, Cafés
7.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauGB)
7.2.1 Höhe der baulichen Anlagen §16(2) Nr. 4 BauGB
Die höchstzulässigen Baukörperhöhen (i. H. m. NN) sind in den verschiedenen Bereichen der Flächennutzung festgesetzt. Baupunkt ist die Oberkante der höchsten Anlage.
7.2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baukörperhöhe durch untergeordnete Bauwerke (z. B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Antennen etc.) ist bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig (§16(3) BauGB).
7.3 BAUEWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
(gem. § 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 (4) BauGB)
7.3.1 Inhaltlich des Flächenschildes wird eine abweisende Baueweise festgesetzt.
In einer grundsätzlich offenen Baueweise ist eine Überschreitung der Gebäudehöhen von 30 m zulässig.
7.4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 (4) BauGB)
7.4.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den dafür festgelegten Flächen zulässig.
7.5 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9(1) Nr. 2 BauGB)
7.5.1 Inhaltlich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind insgesamt 15 Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind im Rahmen der Distanzierung Bestehendes An- Pflanzungen sind bodenökologische Laubbäume (z. B. Ordnung als Hochstamm, Mindeststammhöhe: Stammumfang 12-14 cm, mind. 2 verpflanzt zu verwenden).
7.5.2 Die Grünflächen sind der gem. textlichen Festsetzung durchzustellende Ausstattungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neupflanzungen mit gleichartigen bodenökologischer Qualität zu ersetzen.

Maßstab: 1 : 500	0 m, 10 m, 20 m, 30 m	Lage im Stadtplan: 7974
Eich		
vorhabenbezogener Bebauungsplan		1116 V