

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 80 Abs. 3 und § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) gelten für das Bebauungsplangebiet Nr. 22a „Senioren- und Pflegeheim Heidstücken-Hus - Erweiterung“ folgende örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung:

- Einfriedigungen (§ 84 Abs. 3 NBauO)**
Zulässig sind
 - Lebendhecken aus standortgerechten Gehölzen.
 - Holzzäune (Lattung in senkrechter Ausführung, Staketzaune).
 - Drahtzäune nur in Verbindung mit Lebendhecken aus standortgerechten Gehölzen.
 - Mauern aus Natursteinen oder Ziegelsteinen im Farbspektrum nach RAL 2000 bis RAL 3011, wobei für Einfriedungen parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen die maximale Höhe auf 0,8 Meter oberhalb der endgültigen Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straße (gemessen jeweils in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) beschränkt ist.
- Oberflächenwasserbeseitigung (§ 84 Abs. 3 NBauO)**
Im Bebauungsplangebiet ist das auf den befestigten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern oder durch Ausführung in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau zur Versickerung zu bringen. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (§ 84 Abs. 3 NBauO)**
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, wenn sie in der Fassade oder der Dachhaut liegen oder parallel dazu in einem Abstand bis zu maximal 0,2 m angebracht werden.

Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 NBauO i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO)
Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

- Schallschutz**
Für die Lärmpegelbereiche (LPB) I bis III gelten gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung vom November 1989 folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße R_wres für die nach außen abschließenden Bauteile:

- Lärmpegelbereiche I und II: 30 dB(A)
- Lärmpegelbereich III: 35 dB(A) für Aufenthalts- und Wohnräume und ähnlichen, 30 dB(A) für Büroräume.

Anzuwenden ist jeweils die zum Zeitpunkt der Bauausführung geltende Fassung der DIN 4109.

Die DIN 4109 ist zu beziehen bei Beuth Verlag / Berlin oder DIN Deutsches Institut für Normung e. V. / Berlin. Sie kann auch im Bauamt der Samtgemeinde Geestequelle, Bohlenstraße 10, 27432 Oerel eingesehen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)**
1.1 Für den Bereich des Sondergebietes „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ kommt ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Anwendung, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist (§ 12 Abs. 3 BauGB).

- Innerhalb des Sondergebietes „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3 a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB).**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (2) BauNVO)**
Das Sondergebiet „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ dient der Unterbringung eines Seniorenwohn- und Pflegeheimes und der sonstigen zugehörigen und ergänzenden Anlagen.
Zulässig sind
 - ein Seniorenwohn- und Pflegeheim,
 - Dienstleistungsbetriebe / -einrichtungen für den Bedarf des Heimes,
 - Flächen / Anlagen für die Regenwasserrückhaltung / -beseitigung,
 - Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO,
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

- Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Im Sondergebiet „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ (gesamtes Flurstück 68/69) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 überschritten werden.

- Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
In der abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesrecht zulässig.

- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
Flächen oder Anlagen für die Regenwasserrückhaltung / -beseitigung dürfen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden.

- Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Innerhalb der 3 m breiten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB durch den Grundstückseigentümer vollständig zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes oder Strauches in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Artenauswahl und Pflanzqualität ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.
Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

Folgende Arten sind zu verwenden

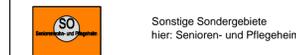
Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität *
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
Schnitthecke		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	HEI 1xv OB 100/125
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	HEI 1xv OB 100/125
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	HEI 1xv OB 100/125

* 3 j. v. S. 80/120 = 3-jährig von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80-120 cm
HEI 1xv 100/125 = Heister, 1-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-125 cm

- Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen nach dem BImSchG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) I bis III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ müssen von den nach außen abschließenden Bauteilen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung der DIN 4109, Tabelle 8, eingehalten werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



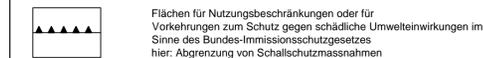
Füllschema der Nutzungsschablone

SO	Art der baulichen Nutzung	
0,4	--	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
--	a	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
--	--	Anzahl der Vollgeschosse abweichende Bauweise

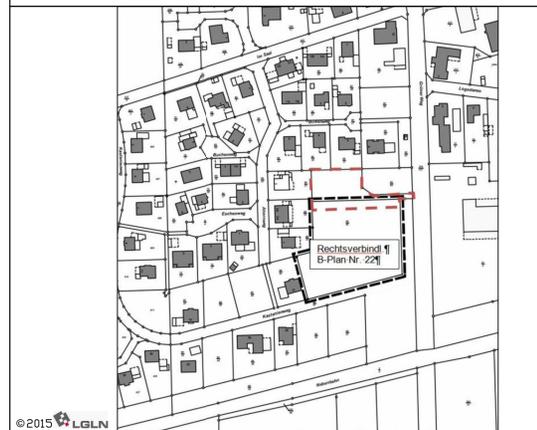
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Sonstige Planzeichen



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 2.500



GEMEINDE OEREL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 22a
"Seniorenwohn- und Pflegeheim Heidstücken-Hus - Erweiterung"
(mit Vorhaben- und Erschließungsplan und örtlichen Bauvorschriften)

Maßstab 1 : 1.000
Stand 03.03.2021



VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DER GEMEINDE OEREL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 22A MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST AM _____ GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

OEREL, DEN _____

_____ BÜRGERMEISTER

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE (ALKIS)
MASSSTAB: 1:1000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG



LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN REGIONALDIREKTION OTTERNDORF

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTS-KATASTERS UND WEIST DIE STADTEBÄULICH BEDUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 27.01.2021). SIE IST HINRICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWAND-FREI.

DIE ÜBERTRAGUNG DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

GNARRENBURG, DEN _____

_____ (MEYER-GATZKE)
ÖFFENTL. BEST. VERM.-ING.

3. DER ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 22A MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN WURDE AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH
GROSSE STRASSE 49
27356 ROTENBURG (WÜMME)
TELEFON 04261 / 92930 FAX 04261 / 929390
E-MAIL info@pgn-architekten.de

ROTENBURG (WÜMME), DEN _____

_____ PLANVERFASSER

4. DER RAT DER GEMEINDE OEREL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 22A MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 13 A BAUGB I.V.M. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 22A MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

OEREL, DEN _____

_____ BÜRGERMEISTER

5. DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE OEREL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 22A MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 13 A BAUGB I.V.M. § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 22A MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

OEREL, DEN _____

_____ BÜRGERMEISTER

6. DER RAT DER GEMEINDE OEREL HAT DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22A MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSNACHNACHEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

OEREL, DEN _____

_____ BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 22A MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME) BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DER VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN NR. 22A MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

OEREL, DEN _____

_____ BÜRGERMEISTER

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 22A MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

OEREL, DEN _____

_____ BÜRGERMEISTER

PRÄAMBEL

AUF GRUND DER §§ 1 ABS. 3, 10 UND 12 I. V. M. § 13 A DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) SOWIE DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE OEREL DIESEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22A, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DEM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

OEREL, DEN _____

_____ BÜRGERMEISTER