



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1. Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Zulässig sind

- Lebendhecken aus standortgerechten Gehölzen,
- Holzzäune (Lattung in senkrechter Ausführung, Staketzaun),
- 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.

2. 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.

3. 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

1. Baunutzungsverordnung

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

2. 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 $R'_{w,res}$ für die nach außen abschließenden Bauteile:

- Lärmpegelbereiche I und II: 30 dB(A)
- Lärmpegelbereich III: 35 dB(A) für Aufenthalts- und Wohnräume und ähnliches, 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 Geesteequelle, Bohlenstraße 10, 27432 Oerel eingesehen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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).

1.2 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).

2. 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,
- Lärmschutzwände,
- Flächen / Anlagen für die Regenwasserrückhaltung / -beseitigung,
- Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

3. 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.

4. 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.

5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

5.1 Im Plangebiet sind mindestens 8 standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen. Zu verwendende Arten: Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Rotbuche und Eberesche. Qualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 12-14 cm.

Alternativ dürfen auch hochstämmige Obstfrüchte der folgenden Arten verwendet werden:

- Apfelsorten:** Knebusch, Martini, Rotfranch, Zitronenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Gravensteiner,
 - Birnsorten:** Bürgermeisterbirne, Gute Graue, Ohnhüschchen.
- Qualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10-12 cm.

Pflanzungen: Die Anordnung der Pflanzungen in Baumgruppen ist bis maximal 3 Bäume zulässig. Die Bäume sind mindestens mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren. Die Schutzvorkehrungen sind nach dem ordnungsgemäßen Anwachsen zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Vorhabenträger in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind vom Vorhabenträger dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

5.2 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in der 3 m breiten Fläche eine 2-reihige, in der 2 m breiten Fläche eine 1-reihige Strauchhecke anzupflanzen. Die 1-reihige Strauchhecke kann auch als Schnitthecke gestaltet werden. Es wird empfohlen die Anpflanzung allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 7 Jahre lang einzuzäunen.

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

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,00 x 1,25 m auf Lücke. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen. Bei einer Schnitthecke sind 3 - 4 Pflanzungen pro Meter zu pflanzen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Vorhabenträger in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind vom Vorhabenträger dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

6. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen nach dem BImSchG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 An der dem Grünen Weg am nächsten gelegenen östlichen Gebäudesite sind mittig vor den Fenstern der Wohn-/Schlafräume in einem Abstand von maximal 2,50 m zur Gebäudefassade Lärmschutzwände mit einer Höhe von mindestens 2,50 m, einer Breite von mindestens 3,00 m und einem resultierenden Schalldämmmaß von mindestens $R'_{w,res} = 26$ dB(A) zu errichten. Alternativ ist die Aufstellung einer durchgehenden Lärmschutzwand über die gesamte Länge dieser östlichen Gebäudefront oder eine Kombination aus Lärmschutzwänden vor einzelnen Fenstern und / oder Lärmschutzwänden für mehrere Fenster zulässig, wobei jeweils ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens $R'_{w,res} = 26$ dB(A) einzuhalten ist.

6.2 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



Sonstige Sondergebiete hier: Seniorenwohn- und Pflegeheim

Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

SO	Art der baulichen Nutzung	
0,4	--	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
--	a	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
--		abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

Art der baulichen Nutzung	
Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche	
abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)	

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Schallschutzmaßnahmen



Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2)

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DER GEMEINDE OEREL HAT IN SEINER SITZUNG AM 10.12.2015 DIE AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 22 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST AM 11.12.2015 GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

OEREL, DEN 14.12.2015

L.S.
GEZ. TORSTEN KNOP
BÜRGERMEISTER

3. DER ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 22 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 01.03.2016

GEZ. M. DIERCKS
PLANVERFASSER

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

© 2015 LGLN

LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN REGIONALDIREKTION OTTERDOORF

1. DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 31.08.2015). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

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

GNARRENBURG, DEN 02.03.2016

L.S.
GEZ. R. MEYER-GATZKE
(MEYER-GATZKE)
ÖFFENTL. BEST. VERM.-ING.

4. DER RAT DER GEMEINDE OEREL HAT IN SEINER SITZUNG AM 10.12.2015 DEM ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 22 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 11.12.2015 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 22 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 29.12.2015 BIS 29.01.2016 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

OEREL, DEN 26.02.2016

L.S.
GEZ. TORSTEN KNOP
BÜRGERMEISTER

5. DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE OEREL HAT IN SEINER SITZUNG AM DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 22 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 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 22 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. 22 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSNÄHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 25.02.2016 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

OEREL, DEN 26.02.2016

L.S.
GEZ. TORSTEN KNOP
BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 22 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM 15.03.2016 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME) BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DER VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN NR. 22 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN IST DAMIT AM 15.03.2016 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

OEREL, DEN 15.03.2016

L.S.
GEZ. TORSTEN KNOP
BÜRGERMEISTER

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 22 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. 22, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DEM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

OEREL, DEN 25.02.2016

L.S.
GEZ. TORSTEN KNOP
BÜRGERMEISTER

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 2.500



GEMEINDE OEREL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 22 "Seniorenwohn- und Pflegeheim HeidstückenHus" (mit Vorhaben- und Erschließungsplan und örtlichen Bauvorschriften)

Abschrift

Maßstab 1 : 1.000

Stand 18.02.2016

