Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für das Sonstige Sondergebiet „Seniorenwohn- und Pflegeanlage (SO)

1. Dachform

1.1 Innerhalb des Plangebietes ist bei den Hauptgebäuden nur eine Dachneigung zwischen 15° und 45° quer zur Firstrichtung zulässig. Hiervon ausgenommen sind Dachgauben und sonstige Dachausbauten sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

2. Dacheindeckung

2.1 Die Bedachung der baulichen Anlagen muss aus roten bis rot-braunen Tonpfannen bestehen,. ähnlich wie die RAL-Farbwerte 2002, 3000 bis 3003, 3013 und 3016. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

3. Außenwände

3.1 Die Außenfassade der baulichen Anlagen (mit Ausnahme von untergeordneten geschlossenen Fassadenteilen (wie Sockel, Fensterfaschen)) muss aus roten bis rot-bunten Klinkern in Farbtönen ähnlich wie die RAL-Farbwerte 3000 bis 3003, 3011, 3013 und 3016 bzw. aus einem hell verputzten Mauerwerk in den RAL-Farbtönen 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß) oder 9010 (Reinweiß) bestehen; zulässig sind auch Fassadentafeln in grauen Farbtönen. Der Anteil der Putz- oder Farbtafelfläche an der Gesamtfläche der Außenfassade darf 60 % nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

4. Ordnungswidrigkeiten

4.1 Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßescherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlastenablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Verbote hinsichtlich des Artenschutzrechts gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen sollten im konkreten Einzelfall frühzeitig mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.
4. Einsichtmöglichkeit von DIN-Normen und Richtlinien
   Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Bauverwaltung der Gemeinde Lemwerder während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

P L A N Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Seniorenwohn- und Pflegeanlage

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Geschoßflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

15. Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: Stellplätze

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

LPB II — Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In den Sonstigen Sondergebieten „Seniorenwohn- und Pflegeanlage“ gemäß § 11 BauNVO sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.

2. Bauweise

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

3. Lärmvorsorge

Im Rahmen der Bauantragsstellung ist für die geplanten Neubauten die Einhaltung von passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109, Tab. 8 ff. (in der Fassung des Jahres 2004), welche aufgrund des Straßenverkehrs auf der Stedinger Straße (L 885) erforderlich sind, nachzuweisen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben.

4. Baugrenze

Die südliche Baugrenze darf gemäß § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO von Terrassen und Geräteschuppen, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, in einer Länge von max. 2,0 m und einer Breite von max. 6,0 m überschritten werden.

5. Überschreitung der Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 60 vom Hundert überschritten werden.

6. Stellplätze

Je angefangene 7 Stellplätze ist ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1-28, 1. Änderung, zu pflanzen.

Baumarten: Spitzahorn
Hainbuche
Weißdorn/Rotdorn
Eberesche

7. Regenrückhaltebecken

Das Regenrückhaltebecken ist als naturnaher Teich herzustellen. Die Ufer sind naturnah in unterschiedlichen Böschungsneigungen von 1:2 bis 1:5 zu gestalten. Durch Initialpflanzung mit folgenden Röhrichten und Wasserpflanzen sind naturnahe Flachwasserzoenen zu entwickeln:

Schilf
Rohrglanzgras
Schwanenblume
Sumpfschwertlilie
Blutweiderich
Pfeilkraut

Im Umkreis von bis zu 10 m vom Uferrand sind 10 ufergerechte, gruppenartig angeordnete Sträucher zu pflanzen

8. Gewässerrandstreifen

Entlang des, im Plangebiet südlich verlaufenden, Grabens (Gewässer III. Ordnung) ist ein Räumstreifen von 5,0 m Breite, gemessen an der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. In den Bereichen, in denen gemäß Festsetzung Ziff. 4 (1) die Baugrenze überschritten wird, darf der Räumstreifen um 2,0 m unterschritten werden. Hier ist ein Räumstreifen von 3,0 m Breite, gemessen ab der Böschungsoberkannte, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei zu halten.

Gemeinde Lemwerder

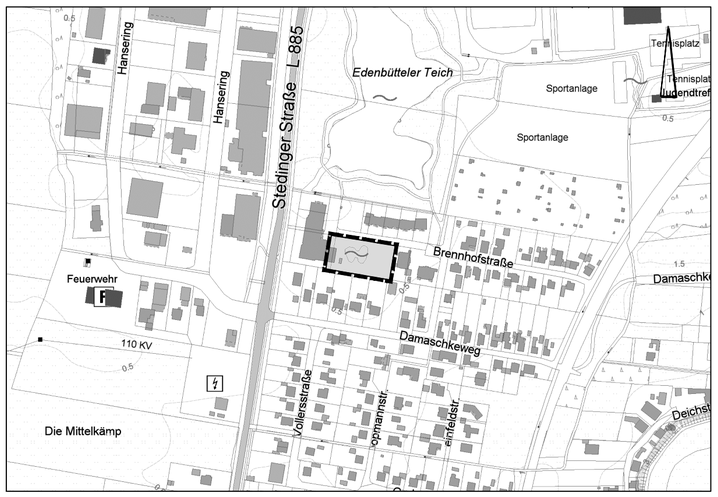
Landkreis Wesermarsch

1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1-28

"Seniorenwohnanlage Edenbütteler Teiche"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung
im Verfahren gemäß § 13a BauGB

Vorhabenträger: AWO Bezirksverband Weser-Ems e. V.
Klingenbergstraße 73
26133 Oldenburg



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

August 2018 — Entwurf — M. 1 : 500

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de