

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1-28 1. Änderung

"Seniorenwohnanlage Edenbütteler Teiche"

Finanz- und Planungsausschuss 31.1.2019

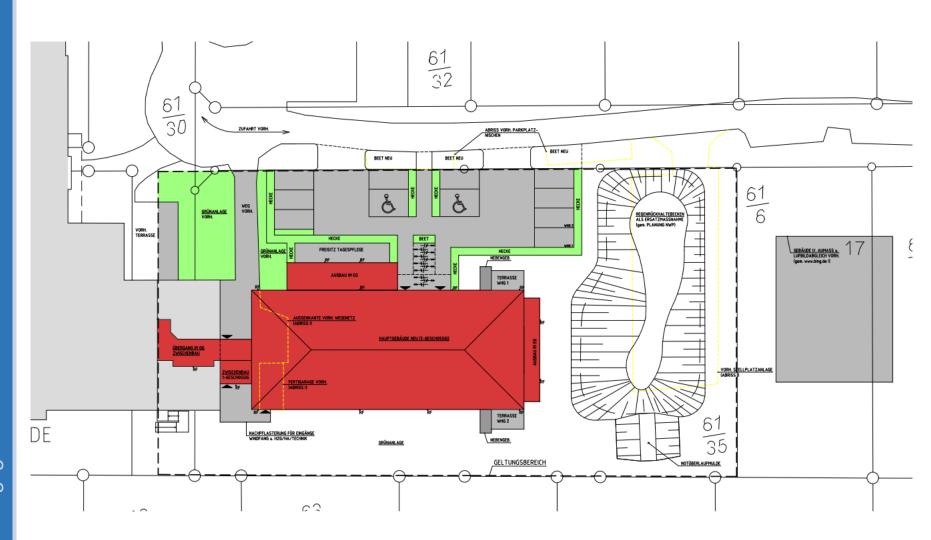
Michael Meier NWP Planungsgesellschaft, Oldenburg

Durchgeführte Verfahrensschritte:

- Öffentliche Auslegung
- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

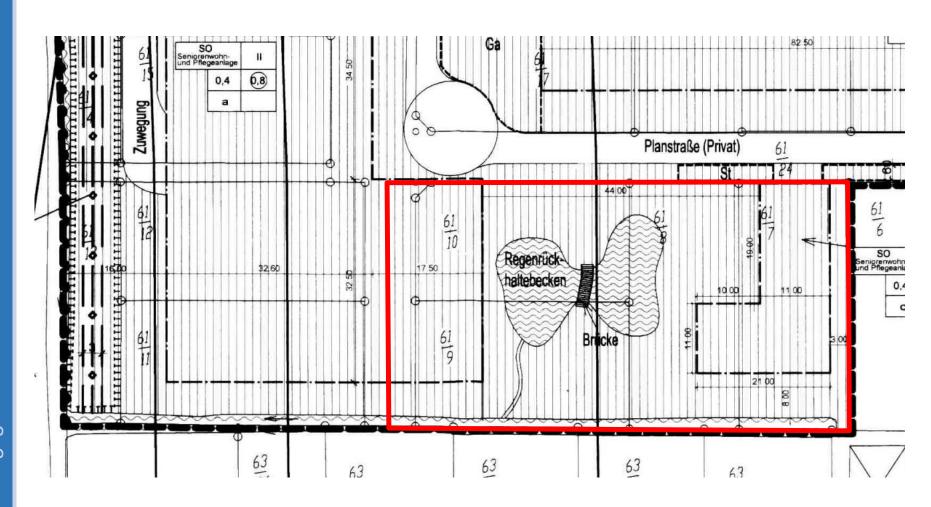
NWP

Vorhaben- und Erschließungsplan Entwurf/Lageplan





geltender Vorhabenbezogener Bebauungsplan





NWP





Landkreis Wesermarsch

 Redaktionelle Hinweise zur Planzeichnung und zu Formulierungen in Festsetzugnen Ergänzung Planzeichnung

Hinweis auf Grundbruchgefahr bei Anlagen in der Nähe zum Regenrückhaltebecken

In Realisierung bautechnisch zu berücksichtigen

 Firstrichtung in Plan definieren als Ergänzung zur Örtlicher Bauvorschrift/Dachform Kein Planungsziel, in altem B-Plan auch nicht enthalten

 In Örtlicher Bauvorschrift ist Bezugsfläche für 60 % - Anteil der Putzflächen zu unbestimmt

Konkretisierung: 60 % je Fassadenseite

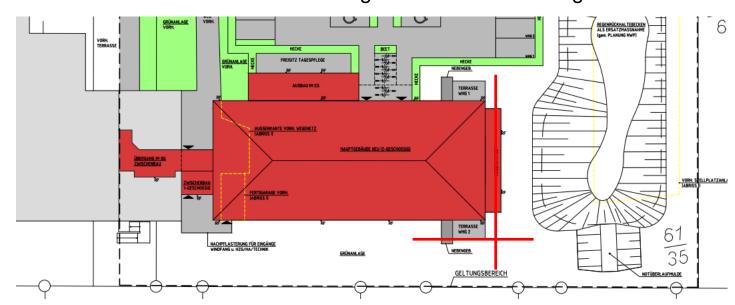


Landkreis Wesermarsch

 Hinweise zum Brandschutz, insbesondere 5 m von hochbaulichen Anlagen freier Raum um das Gebäude Anpassung im Vorhabenplan: Gebäude wird um 1 m verkürzt, so dass Abstand zwischen Gebäude und Regenrückhaltebecken 5 m

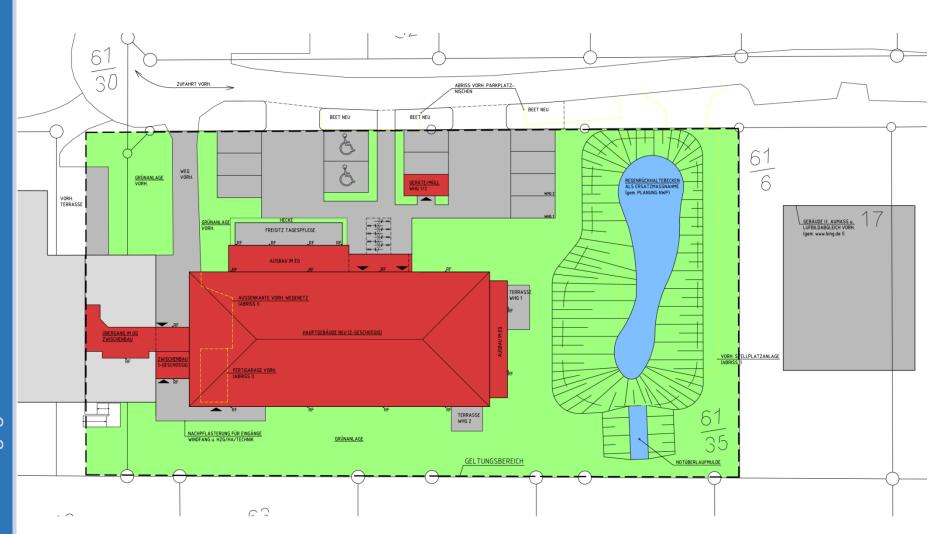
Anpassung im Vorhabenplan und textlicher Festsetzung: Geräteschuppen überschreitet Baugrenze nicht mehr

Alle übrigen Hinweise werden für die Bauantragsebene zur Kenntnis genommen.





Vorhaben- und Erschließungsplan Entwurf/Lageplan





Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

 Hinweise auf EWE Leitung und Untergrund- und Bodenverhältnisse Keine EWE-Leitung im Geltungsbereich Hinweise zu Untergrund- und Bodenverhältnisse für die Umsetzung z. Ktn.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung/Kampfmittelbeseitigung

 Bisher keine Luftbildauswertung auf Kampfmittel Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ggf. Sondierungen vor der Bauphase Hinweise auf der Planzeichnung werden ergänzt.



Polizeidirektion Delmenhorst/Oldenburger Land/Wesermarsch

- Keine Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit am Anschluss Brennhofstraße zu erwarten
- z. Ktn.

 Zufahrt zu Stedinger Straße It. B-Plan beschränkt auf Zuliefer-, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge. Bei Freigabe für den allgemeinen Verkehr Konflikte zu erwarten

Keine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Sichtbehinderungen bei Parkplatzgestaltung mit Hecken vermeiden

Hinweis für die Umsetzung

Zweckverband Vekehrsverbund Bremen/Niedersachsen

 Hinweise zum Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr Ergänzung in der Begründung





Vodafone Kabel

 Ausbau nach wirtschaftlichen Kriterien, auf Antrag Entscheidung z. Ktn.

EWE, OOWV

 Hinweise zu Leitungen und Schutzanforderungen Keine Leitungen im Plangebiet, weitere Hinweise z. Ktn.





Textliche Festsetzungen

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.

Örtliche Bauvorschriften

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 je Fassadenseite darf 60 % nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.



- Abwägung
- Satzungsbeschluss

Jeweils durch den Gemeinderat





Material







Vorhaben- und Erschließungsplan/Ansichten





Textliche Festsetzungen/Endfassung

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, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, in einer Tiefe 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, gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO 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 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.



Örtliche Bauvorschriften/Endfassung

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

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 je Fassadenseite 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/Endfassung

- 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlastenablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 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. Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr auf der L 885 ausgehenden Emissionen belastet. Es bestehen keine Ansprüche aufgrund der von der L 885 ausgehenden Emissionen gegenüber dem Straßenbaulastträger Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.
- 5. Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes ist nicht durchgeführt worden. Eine Kampfmittelfreiheit ist damit von Seiten des Kampfmittelräumdienstes nicht bescheinigt worden.
- 6. 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.



Vorentwurf / Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

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.



Vorentwurf / 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

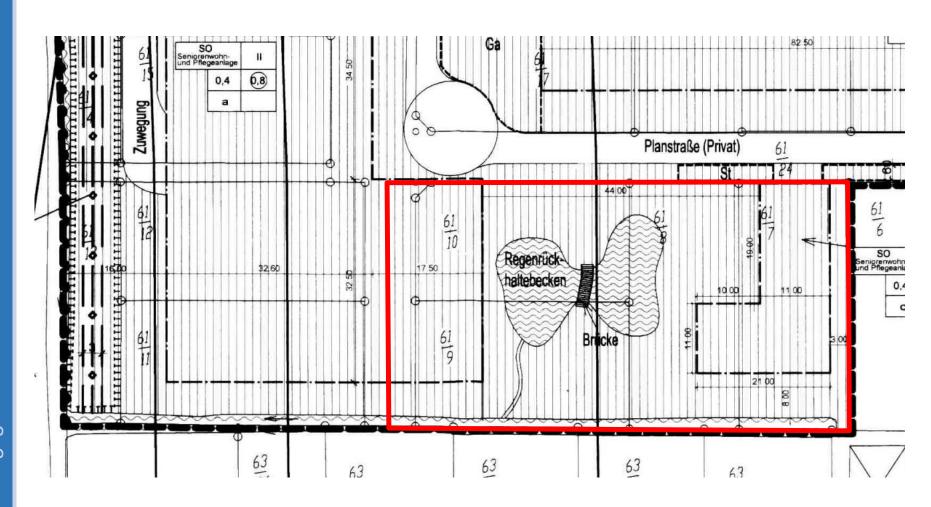
3.1 Die Außenfassade der baulichen Anlagen (mit Ausnahme von untergeordneten geschlossenen Fassadenteilen (wie Sockel, Fensterfaschen)) muss aus roten bis rot-bunten Klinkern in Farbtönen ähnlich wie die RAL-Farbwerte 3000 bis 3003, 3011, 3013 und 3016 bzw. aus einem hell verputzten Mauerwerk in den 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.



geltender Vorhabenbezogener Bebauungsplan





geltender B-Plan / Textl. Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der Sondergebiete (Zweckbestimmung: Seniorenwohn- und Pflegeanlage) sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.
- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt wurde, sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- 3. Im Rahmen der Bauantragstellung ist für die geplanten Gebäude die Einhaltung von passiven Schutzmaßnahmen gemäß DIN 4109, Tab. 8 ff, welche aufgrund des Straßenverkehrs auf der Stedinger Straße (L 885) erforderlich sind, nachzuweisen (siehe hierzu die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung).
- Die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nördlich der ausgewiesenen Planstraße müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m vom Rand der Verkehrsfläche aufweisen



5. Als Ausgleich für die zukünftige Grundstücksversiegelung durch bauliche Anlagen und Verkehrsflächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

a) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchem und sonstigen Bepflanzungen sind in einem Abstand von 1,50 m folgende standortgerechte Sträucher anzupflanzen:

Straucharten (2 x verschult):

Hartriegel

Haselnuss

Weißdom

Pfaffenhütchen

Liguster

Strauchweide

Kriechweide

Korbweide

Schneeball

b) Je 100 m² versiegelte Verkehrsfläche und Stellplatzfläche ist ein hochstämmiger standortgerechterLaubbaum mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu pflanzen. Ein Teil dieser Laubbäume ist zur Begrünung der Stellplätze innerhalb der ausgewiesenen Stellplatzflächen anzupflanzen, d. h. auf maximal 7 Stellplätze ist ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Baumarten: Spitzahom

Hainbuche

Weißdorn/Rotdom

Eberesche

c) 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 Flachwasserzonen zu entwickeln:

Schilf

Rohrglanzgras

Schwanenblume

Sumpfschwertlilie

Blutweiderich

Pfeilkraut

Im Umkreis von bis zu 10 m vom Uferrand sind mindestens 5 hochstämmige standortgerechte Laubbäume und 10 ufergerechte, gruppenartig angeordnete Sträucher zu pflanzen.

geltender B-Plan / Textl. Festsetzungen

geltender B-Plan / Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- 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 der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO.
- Die Bedachung der baulichen Anlagen muss aus roten bis rot-braunen Tonpfannen bestehen. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 der BauNVO und Nebenanlagen Im Sinne des § 14 der BauNVO.
- 3. Die Außenfassade der baulichen Anlagen muss aus roten bis rot-bunten Klinkern bzw. einem hell verputzten Mauerwerk bestehen. Der Anteil der Putzfläche an der Gesamtfläche der Außenfassade darf 60° nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO.