

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- SO

Sondergebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- z.B. 0,4

Grundflächenzahl/GRZ
- z.B. I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
- o

Offene Bauweise
- a

Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Einfahrtbereich
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
- Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)
- Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1.

Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet "Seniorenwohnanlage" dient der Unterbringung von Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren. Zulässig sind:
 - Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren,
 - Einrichtungen der ambulanten Tagespflege,
 - Kleinflächige Verkaufseinrichtungen, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
 - Gastronomische Einrichtungen, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
 - Räume für die Verwaltung der im Gebiet ansässigen Heimbetriebe,
 - Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume,
 - Erschließungswege,
 - Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen sowie Anlagen und Einrichtungen, die zur Versorgung des Gebietes erforderlich sind.
2.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf 0,5 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,wird auf 10 v. H. begrenzt (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
3.

Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
4.

Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern entsprechend nachfolgender Artenliste vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Artenliste:

Sandbirke (Betula pendula), Moorbirke (Betula pubescens), Stieleiche (Quercus robur), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Eberesche (Sorbus aucuparia), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Ohrweide (Salix aurita), Aschweide (Salix cinerea).

Pflanzqualitäten:

Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm oder Hochstamm mit 8-16 cm Stammumfang in 1 m Höhe

Sträucher: mindestens die Pflanzqualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Pflanzabstände 1,5 m x 1,5 m

Die Bepflanzungen sind durch den Vorhabenträger in der auf den Rohbau folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf demselben Grundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
6.

Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Die Entfernung eines Baumes ist aus Gründen der Verkehrssicherung zulässig. Natürliche Abgänge sowie aus Gründen der Verkehrssicherung entfernte Bäume sind durch Nachpflanzungen mit Bäumen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Innerhalb der Kronentraufbereiche der zu erhaltenden Bäume sind Bodenauffüllungen bzw. -abgrabungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,3 m zulässig. In diesem Bereich sind Oberflächenbefestigungen und Versiegelungen nur in Form von wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z. B. breitflügig verlegte Natursteinpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) zulässig. Ausgenommen hiervon sind bereits genehmigte Versiegelungen, die auch weiterhin in ihrer Art der Befestigung bestehen bleiben können. Sollte es hier allerdings zu einer Änderung der Befestigung kommen, ist diese textliche Festsetzung zu berücksichtigen.
7.

Immissionsschutz

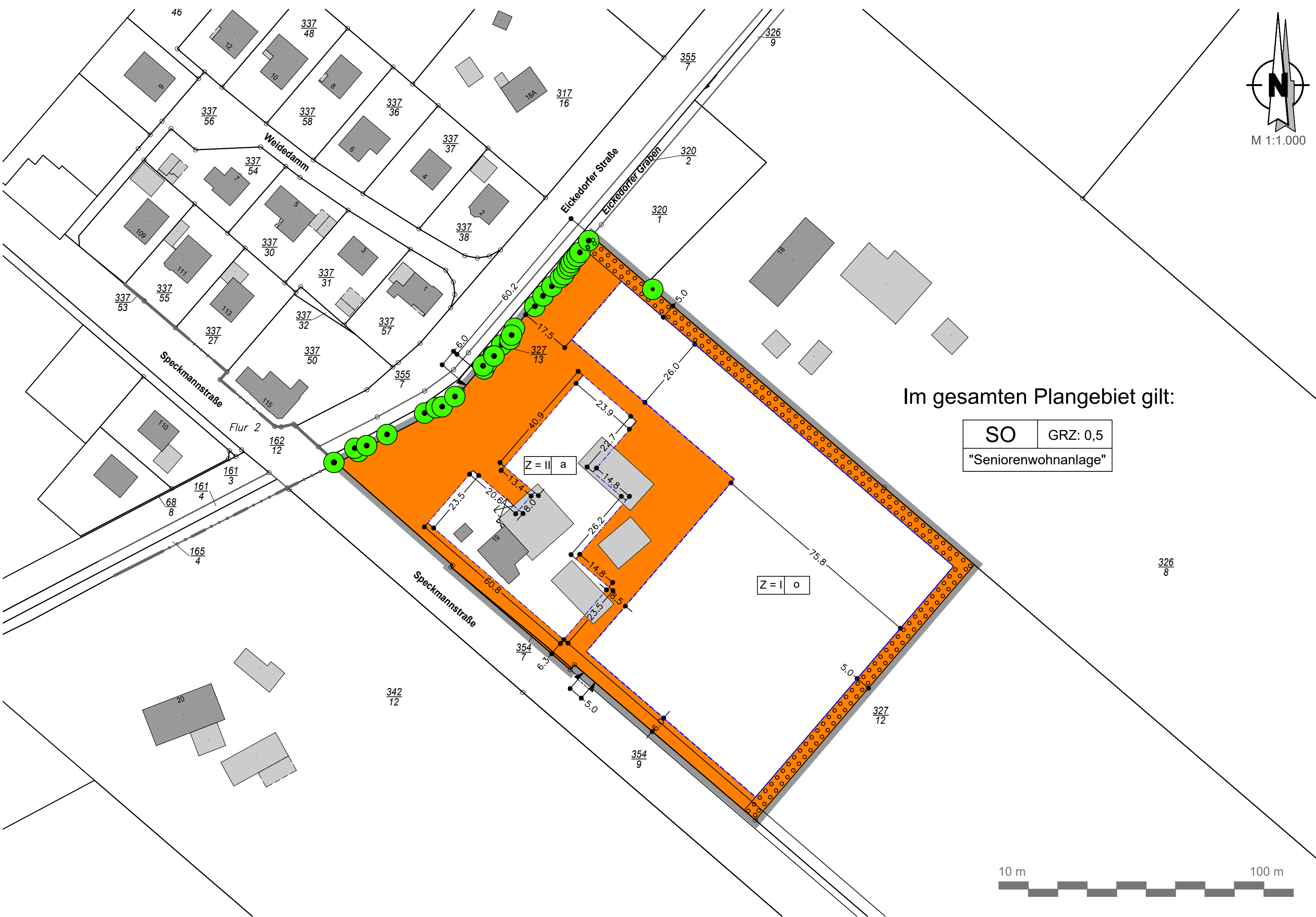
Im Plangebiet ergeben sich am Tag und in der Nachtzeit maßgebliche Geräuschbelastungen aus dem Straßenverkehr, die als Übersicht in den Beiplänen dargestellt sind und der Anlage der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden können.

Um eine ausreichenden Schutz gegen Außenlärm zu erzielen, ist durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass innerhalb der **Wohnräume am Tag** ein Mittelungspegel von **35 dB (A)** (bei geschlossenen Fenstern ohne Öffnungszeiten für Stoßlüftung) und in den **Schlafräumen** ein Mittelungspegel von **nachts 30 dB (A) (bei ausreichender Belüftung)** nicht überschritten wird. Werden Räume (z. B. Pflegezimmer) am Tag und in der Nachtzeit genutzt, so sind dafür die jeweils höherwertigen Maßnahmen auszuwählen.

Im Rahmen der Bauantragstellung für Gebäude im Plangebiet sind die ermittelten Lärmbelastungen als Grundlage für den Schutz der Räume gegen Außenlärm zu verwenden. Für die von den Straßen abgewandten Räume kann der Ansatz für den Schallschutz ohne weiteren Nachweis um jeweils 5 dB(A) niedriger berücksichtigt werden als auf den stark lärmbelasteten Seiten.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt werden können.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 "Wohnpark Eickedorf" ist Bestandteil dieser Satzung.
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).



Im gesamten Plangebiet gilt:

SO	GRZ: 0,5
"Seniorenwohnanlage"	



Nachrichtliche Hinweise

- Archäologische Denkmalpflege

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich der Gemeinde, dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).
- Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei Erdarbeiten kampff- und Luftkampfmittel (Granaten, Bomben, Mienen u. ä.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

- Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
 - wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 - wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
 - Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 - wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

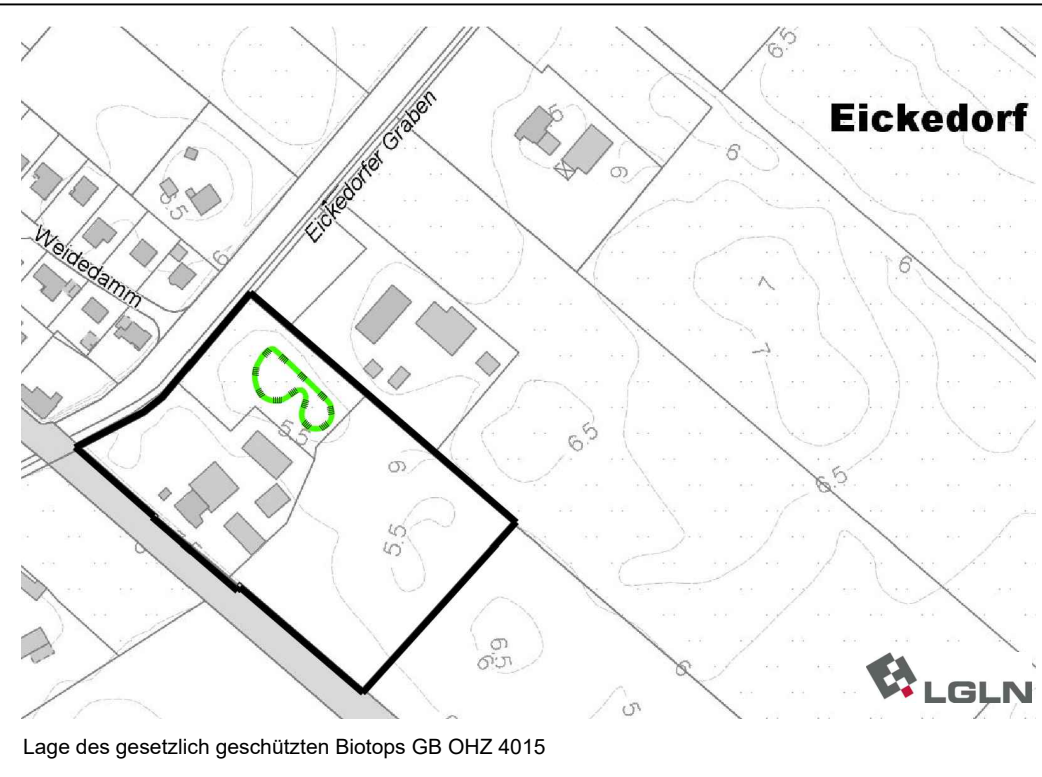
- Ergänzende Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind
 - a) Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaften und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vogel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinterte Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze zu überprüfen.
 - b) Abriss- oder Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind vor ihrer Durchführung im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von dauerhaften und besetzten Nistplätzen zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
 - c) Bei Gehölzbeseitigungen von Anfang November bis Mitte März sind von den zu entfernenden Gehölzen die Stubben im Boden zu belassen, da hier potentielle Amphibien überwintern können. Bei wärmerer Witterung sind entsprechende Arbeiten bis Mitte November bzw. ab Anfang März möglich.

Gesetzlich geschütztes Biotop
Im Plangebiet liegt ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG (GB OHZ 4015). Für die Inanspruchnahme und Beseitigung des gesetzlich geschützten Biotops GB OHZ 4015 hat der Landkreis Osterholz eine Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz (§ 30 Abs. 3 i. V. m. Abs 4 BNatSchG) erteilt, soweit die Inanspruchnahme gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (nicht für sonstige Maßnahmen) erforderlich ist und die im Antrag auf Ausnahme und im Umweltbericht vorgesehenen Maßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen vor Inanspruchnahme des besonders geschützten Biotops rechtlich und faktisch abgesichert und mit Beginn der Erschließung des Plangebietes durchgeführt werden.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 49

Gemeinde Grasberg
"Wohnpark Eickedorf"

- Abschrift -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Grasberg diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 "Wohnpark Eickedorf", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Grasberg, den 06.12.2019

L.S.

gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 04.05.2018 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanplanes Nr. 49 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grasberg, den 06.12.2019

L.S.

gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Jahr 2018

LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Ottenndorf

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.07.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Achim, den 10.01.2020

L.S.

gez.Uwe Ehrhorn
Ö. b. V. I. Uwe Ehrhorn

Planverfasser

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von

instara

Vahrer Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 0-0
Fax.: (0421) 45 46 84

28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 14.08.2019 / 15.11.2019

L.S.

gez. D.Renneke
(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg hat in seiner Sitzung am 05.09.2019 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.09.2019 bis 25.10.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 06.12.2019

L.S.

gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Grasberg hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.12.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Grasberg, den 06.12.2019

L.S.

gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan ist damit am 14.12.2019 rechtsverbindlich geworden.

Grasberg, den 16.12.2019

L.S.

gez. Schorfmann
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Vorhabenbezogener Bebauungsplan und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Grasberg, den

(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Grasberg, den

(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.
Gemeinde Grasberg

49