

Flecken Bardowick

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 a "Senioreneinrichtung Heereskamp" mit örtlicher Bauvorschrift und mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 5 "Bahnhofstraße" vom 02.12.1966 und Nr. 10 "Heereskamp" vom 24.02.1994

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat des Fleckens Bardowick diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 a „Senioreneinrichtung Heereskamp“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen und den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, mit einhergehender Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 5 „Bahnhofstraße“ und Nr. 10 „Heereskamp“ als Satzung beschlossen.

Bardowick, den 04. März 2004

Flecken Bardowick

gez. Dubber (Siegel)

(Dubber)

Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Bardowick hat in seiner Sitzung am 20.05.2003 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 a „Senioreneinrichtung Heereskamp“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und einhergehender Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 5 „Bahnhofstraße“ und Nr. 10 „Heereskamp“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.05.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Bardowick, den 04. März 2004

gez. Dubber - Gemeindedirektor -

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bardowick, Flur 22, Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht-gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 des Niedersächsischen Verordnungs- und Katastralesetzes vom 02.07.1985, Nds. OVBst. S. 187, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.07.1994, Nds. OVBst. S. 300). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.04.2003). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Lüneburg, den 03.03.2004

IA, gez. Wiebe - Katasteramt -

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Patt + Stöhr GbR
Bahnhofstraße 1
21337 Lüneburg
Tel.: 0 41 31 / 89 18 02 - 0
Fax: 0 41 31 / 89 18 02 - 9
E-mail: info@patt-stoehr.de

Lüneburg, den 21.02.2004

gez. Wolfgang Stöhr - Planverfasser -

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Bardowick hat in seiner Sitzung am 08.07.2003 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugemittelt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 22.07.2003 bis 25.08.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bardowick, den 04. März 2004

gez. Dubber - Gemeindedirektor -

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bardowick, den

- Gemeindedirektor -

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

0,26 Grundflächenzahl (GRZ)

0,19 (TG) Grundflächenzahl (GRZ) der Tiefgarage

II Zahl der Vollgeschosse zwingend

TH Traufhöhe mindestens 6,00 m und höchstens 7,00 m über Oberkante Straße

2. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a Abweichende Bauweise, es gilt die offene Bauweise ohne Begrenzung der Gebäuhöhe

--- Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

□ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

□ Zweckbestimmung: Anliegerweg

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

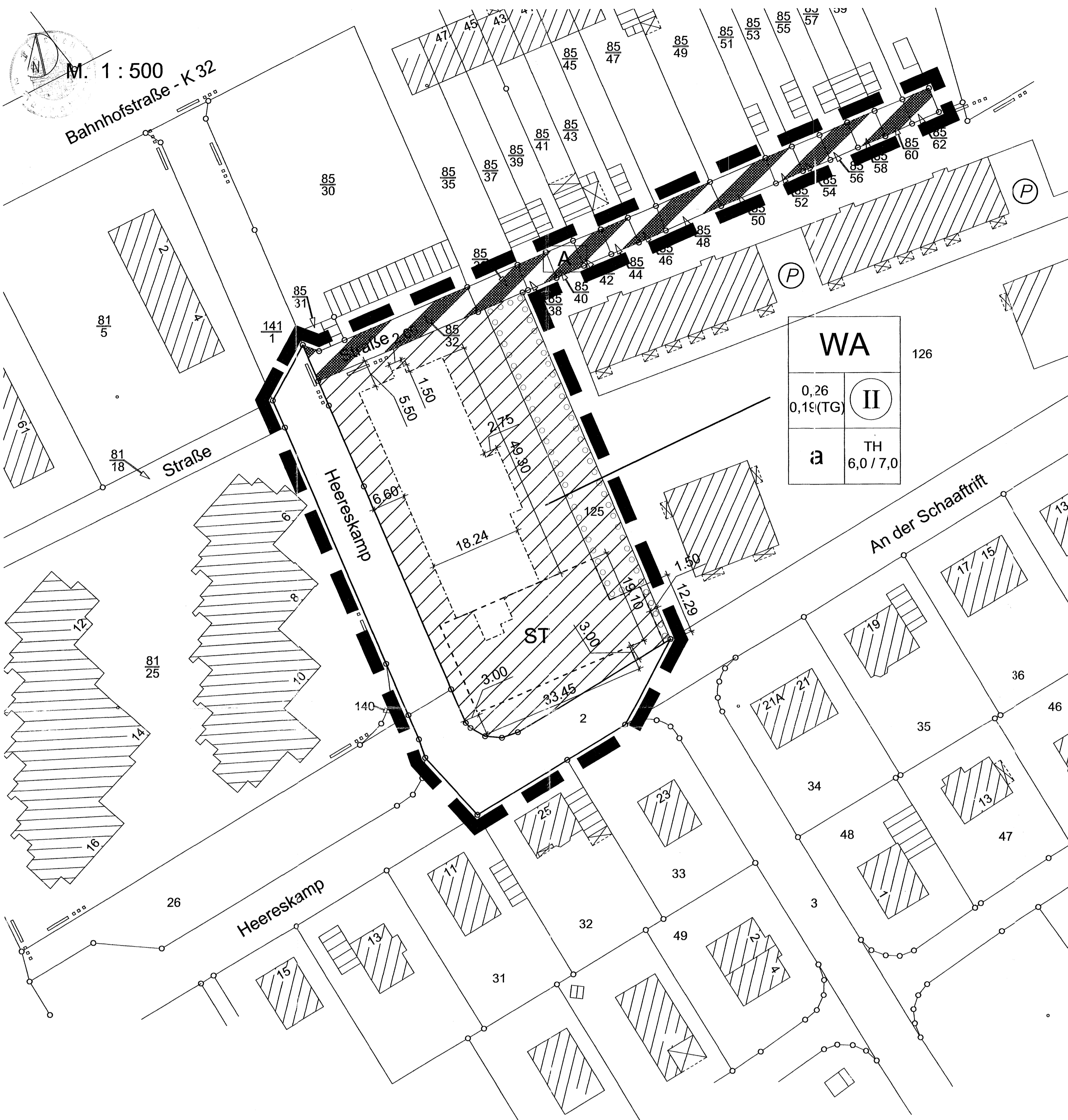
○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Versickerung in begrenzten Mäßen zulässig)

5. Sonstige Planzeichen

□ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze hier: Tiefgarage mit 20 Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planungsbüro Patt + Stöhr
Bahnhofstraße 1
21337 Lüneburg
Tel.: 0 41 31 / 89 18 02 - 0
Fax: 0 41 31 / 89 18 02 - 9
E-mail: info@patt-stoehr.de



Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig:

- Senioreneinrichtung mit Wohn- und Pflegeplätzen mit einer maximalen Bettenzahl von 80 Betten, nebst den dazugehörigen Nutzungen wie z.B. Speiseräume, Küche, Erschließung, Sanitäranlagen, Büro- und Personalräume mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von ca. 2.880 m².

Die Anordnung im Vorhaben- und Erschließungsplan hinsichtlich der räumlichen Verteilung der geplanten Nutzungen ist nicht verbindlich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

1.2 Die Stellung und Abmessungen des Gebäudes im Vorhaben- und Erschließungsplan sind verbindlich. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile und -vor- bzw. -rücksprünge. (§ 12 Abs. 1 + 3 BauGB)

1.3 Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen bzw. Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplans. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 3 BauGB)

1.4 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen herzustellen. Dies gilt nicht für zusätzliche Stellplätze. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet ist das Errichten von Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückeinfriedungen und Gartengerätehäuser bis zu einer Größe von 4 m² Grundfläche auf den rückwärtig zur Erschließungsstraße liegenden Grundstücksflächen. Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern und Müllcontainern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

2. Oberflächenentwässerung / Versickerung der Niederschlagswässer

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die unbelasteten Niederschlagswässer, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, auf dem Grundstück zu verdunsten und zu versickern (Sickermulden). Eine Brauchwasserentwässerung der Dachflächenwässer ist zulässig. (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 + 20 BauGB)

3. Grünordnung / landschaftspflegerische Maßnahmen

3.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind mindestens zu 90% standortheimische Laubgehölze oder Obstgehölze und höchstens 10% Nadelgehölze anzupflanzen (Pflanzempfehlungen siehe Anlage zur Begründung). Die Nadelgehölze dürfen die Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen, z.B. als Grundstückseinfriedung, ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist zur Straße hin (Vorgartenbereich) mindestens ein Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und so zu pflegen, daß eine artgerechte Entwicklung dauerhaft gewährleistet ist (Pflanzempfehlungen siehe Anlage zur Begründung). Abgängige Bäume sind nach Entnahme spätestens in der unmittelbar darauffolgenden Pflanzzeit zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

3.3 Der Mutterboden ist schonend zu bergen und wiederzuverwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 202 BauGB)

4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

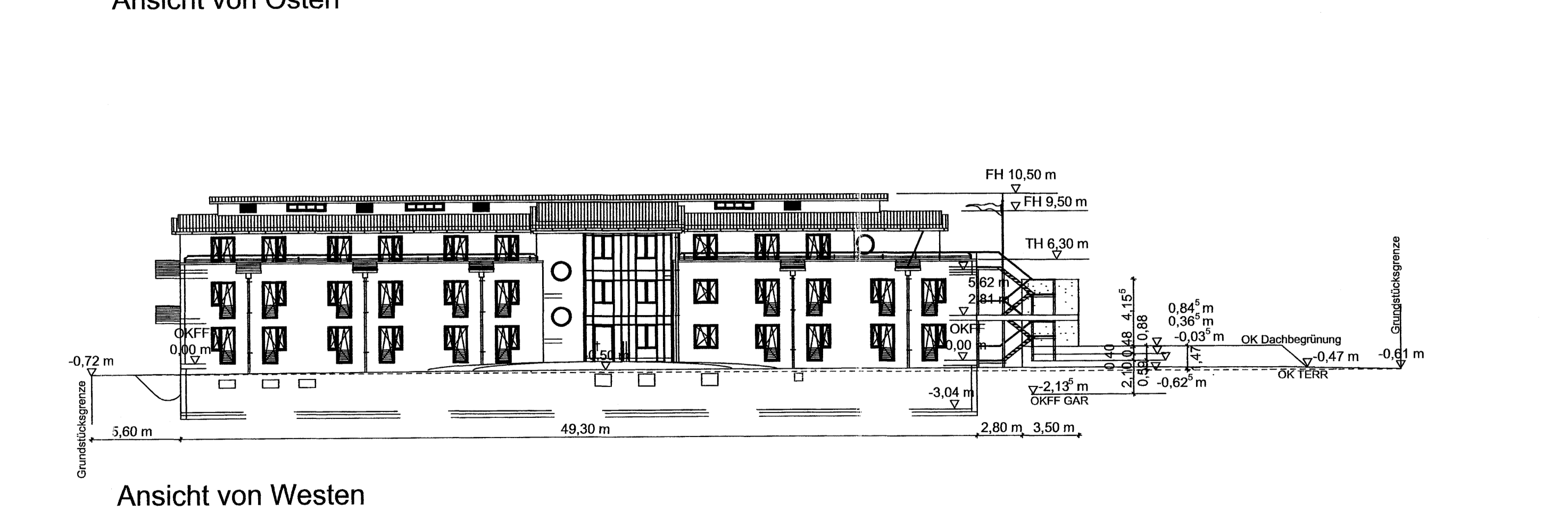
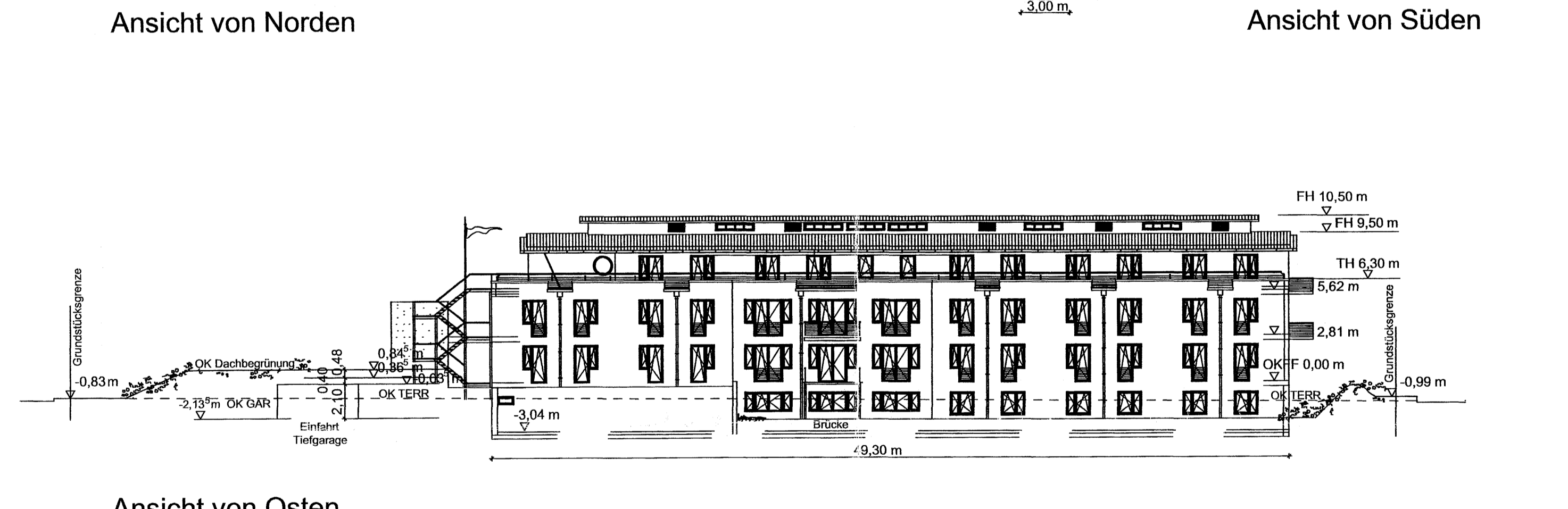
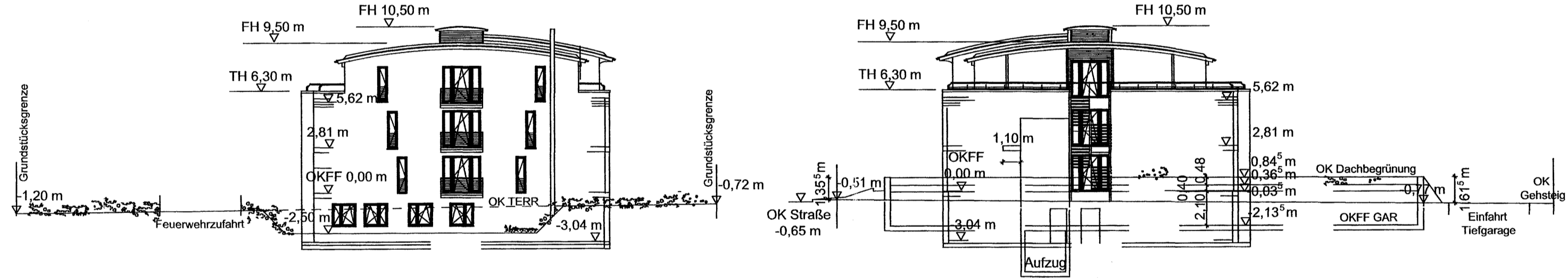
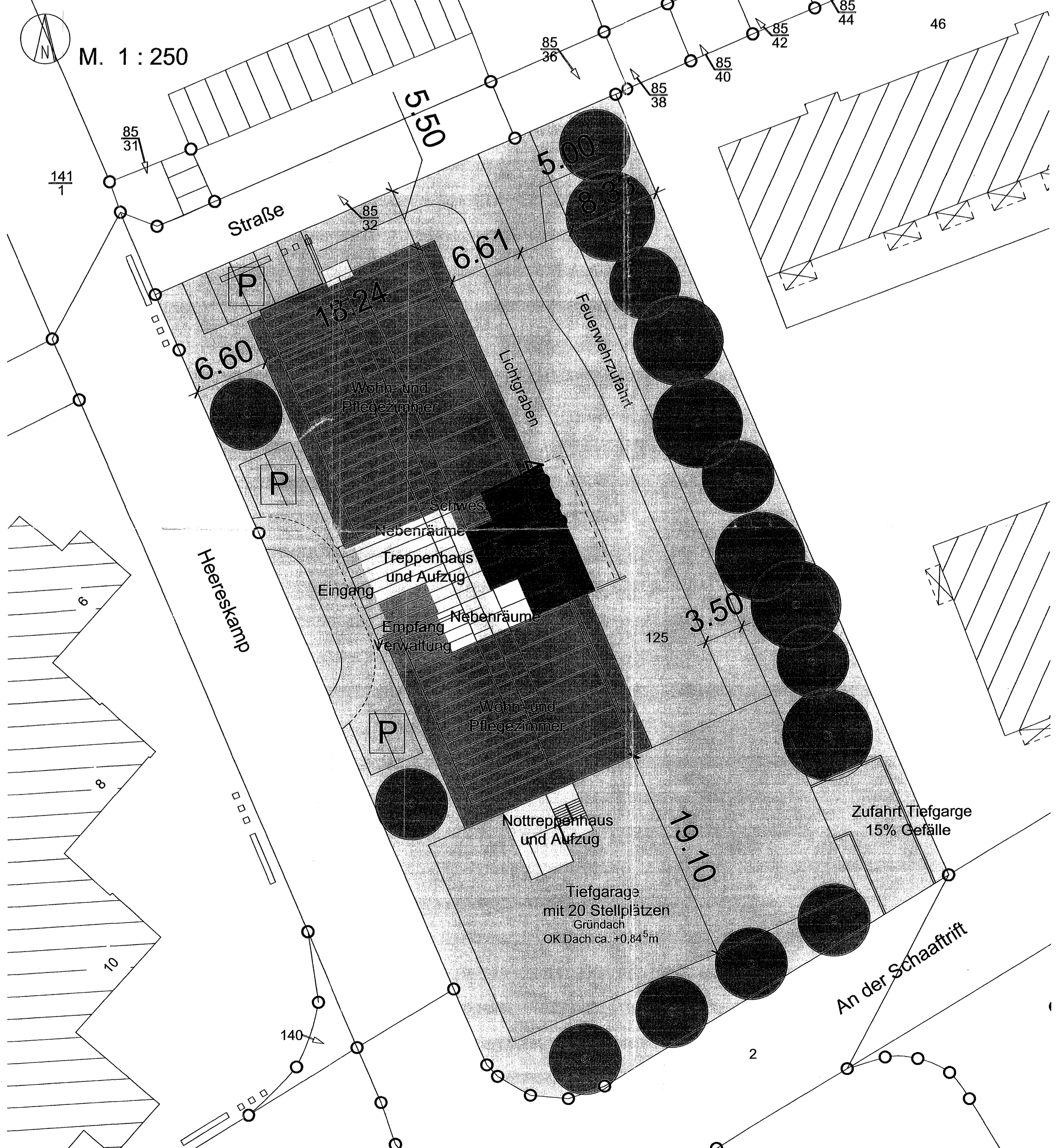
(§ 65 i.V.m. § 91 Abs. 3 + 5, § 97 und § 98 NBauO)

4.1 Gebäude: Nebengebäude, z.B. Garagen, sind in dem gleichen Material wie das Hauptgebäude herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Nebengebäude aus Holz oder Nebengebäude mit Holzverkleidungen.

4.2 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Diese Werbeanlagen dürfen nur im Bereich der Erschließungsstraße zugewandten Seite der Fassaden liegen. Sie dürfen nicht über die Dachflächen hinausgehen. Sie dürfen ferner die Höhe von maximal 3,00 m über Oberkante Fertigfußboden (OKFF) nicht überschreiten. Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind nicht zulässig.

Hinweis

Maßgebend sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002), die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993), die Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Neubeschreibung vom 10.02.2003, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 und das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatSchG) in der Fassung vom 11.04.1994 (zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.09.2002).



Ansichten

M. 1 : 250

Neubau einer Senioreneinrichtung in Bardowick

Bauherr:
Ingrid u. Jürgen Hammer
In den Stuken 15
21337 Lüneburg

Architekt BDB
H.-Andreas Ackenhausen
Schiedgrabenstraße 3
21335 Lüneburg

Projekt:
Senioreneinrichtung Heereskamp
Tel.: 0 41 31 / 78975-0
Fax: 0 41 31 / 78975-18

Vorhaben und Erschließungsplan

(Lage- und Nutzungsplan EG)