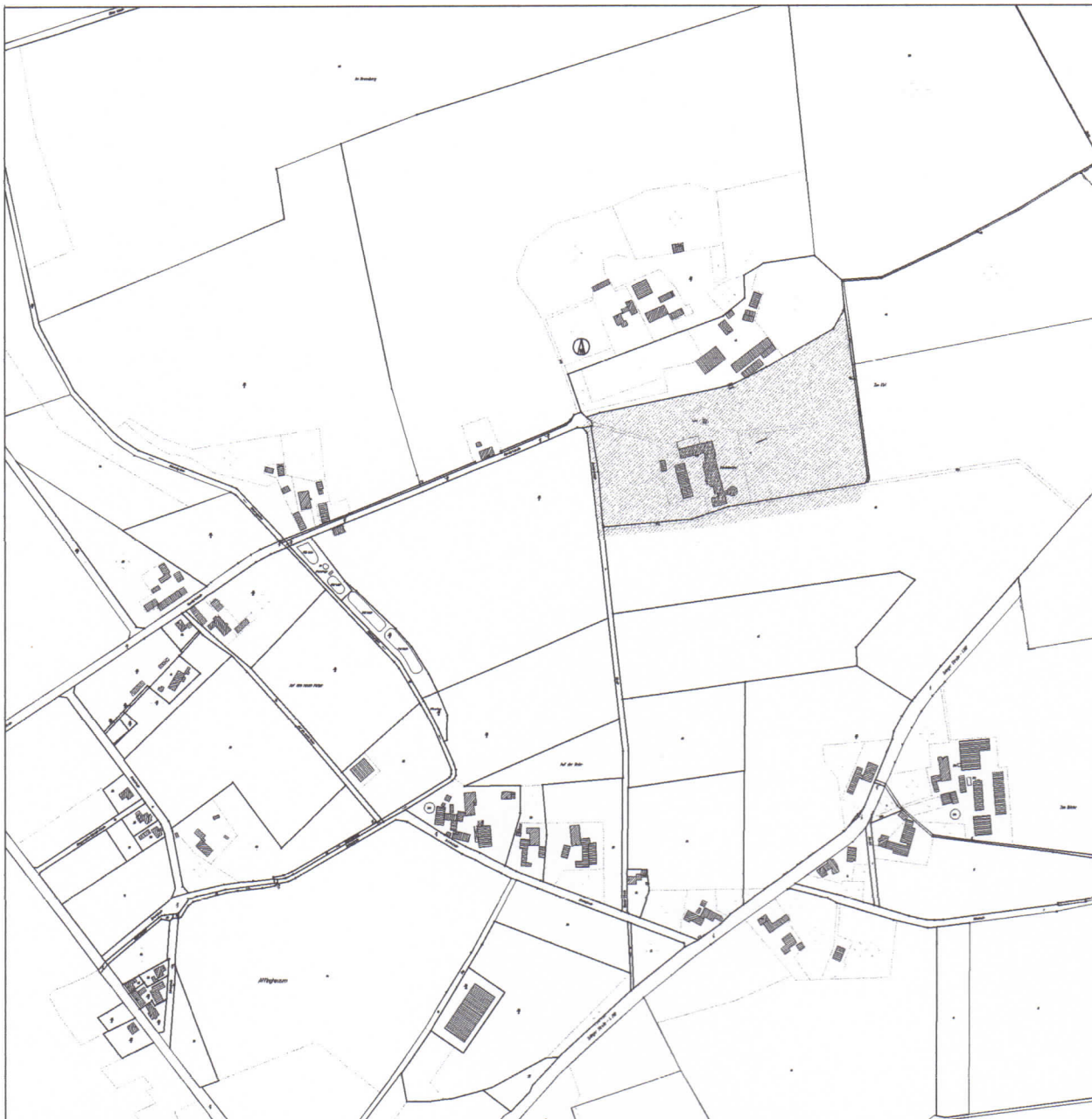




Übersichtsplan

Gemeinde Affinghausen

Samtgemeinde Schwaförden

Bebauungsplan Nr. 6

"Pflege- und Seniorenheim Affinghausen"

Planungsstand: **Satzung**

Datum: 19.11.2012

Maßstab: 1:1.000

Schwarz + Winkenbach

Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung

Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
Telefon 04221 / 444 02 Telefax 444 49



Planzeichnung



HINWEIS:
Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

siehe textl. Festsetzung Nr. 8

siehe textl. Festsetzung Nr. 9

Alterheimatshof

SO
0,4 II
H max. 12 m

SO

PR

SI

PR

PR/P/LW

LW

Überdorfstraße

Planzeichenerklärung (gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Sondergebiet
mit der Zweckbestimmung: Senioren-, Wohn- und Pflegezentrum

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22+23 BauNVO)

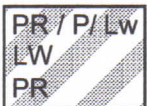


Baugrenzen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Hier: Private Zufahrt, Stellplätze + Landwirtschaftlicher Weg
Hier: Landwirtschaftlicher Weg
Hier: Private Zufahrt

Wasserflächen (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)



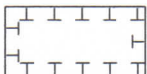
Wasserfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs. 6 BauGB)



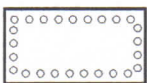
Fläche für Wald

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 [1] 20, 25 BauGB)



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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)



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

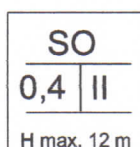


Fläche für Nebenanlagen, hier: Stellplätze



Bemaßung in Meter

Nutzungsschablone



Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) Zahl der Vollgeschosse (max.)
Gebäudehöhe als Höchstmaß

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Das Sondergebiet "Senioren-, Wohn- und Pflegezentrum" dient ausschließlich der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen zum Zweck der Pflege, Betreuung und ärztlichen Versorgung von pflegebedürftigen Menschen.

Zulässig sind:

- Pflegeeinrichtungen sowie den dazugehörenden Nebenanlagen.
- Der Hauptnutzung dienende Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen.
- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- Anlagen für Weiterbildungszwecke im Bereich der Kranken- und Altenpflege.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke.
- Praxisräume zur ärztlichen Versorgung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB, 16 - 21a BauNVO)

- 2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben in den Nutzungsschablonen wird die zulässige Grundfläche im Plangebiet festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO um bis zu 20 v.H. überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist aus den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

Als Grundlage für die Bemessung gilt folgende Regelung:

Gebäudehöhe: Maß von der Oberkante der gewachsenen Geländeoberfläche zum obersten Firstpunkt der Dachaußenhaut.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden.

Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 4 Im Sondergebiet gilt eine abweichende Bauweise, wonach eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig ist. Ansonsten gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

Nebenanlagen (§14 BauNVO)

- 5 Im Plangebiet sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zulässig.
- 6 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 7 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Fußwege durch die Außenanlagen so zu befestigen (z.B. durch Pflasterung mit Fugen, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), dass keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt.
- 8 Streuobstwiese (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mindestens 12 Bäume als Hochstamm, der Gruppe der Obstbäume (in Sorten), 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm, im Pflanzabstand von 10 -15 m zu pflanzen. Die übrige Fläche ist als Blumenwiese oder aber als Therapeutischer Garten zu entwickeln und zu pflegen. Die Maßnahme ist vom Träger der Maßnahme in der Pflanzperiode unmittelbar nach Fertigstellung der Neubauvorhaben durchzuführen.
- 9 Waldrandzone (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als eine gestaffelte Waldrandzone mit einer Krautzone (hin zum Sondergebiet) und einer Strauchzone zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine ca. 5 m breite Strauchzone (hin zum bestehenden Waldrand) ist mit standorttypischen Vorwaldgebüsch in einem Pflanzabstand von 2 m x 2 m zu bepflanzen. Die übrigen Flächen bleiben der natürlichen Sukzession überlassen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 10 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist flächendeckend (1 Pflanze pro 1,5 qm) mit standortgerechten, heimischen Strauchgruppen zu bepflanzen; auf 10 m Länge sind weiterhin mindestens 2 standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Geh- Fahr- und Leitungsrechte (GFL) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 11 Die im Bebauungsplan vorgesehene mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche dient dem Anschluss der hinterliegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsfläche. Begünstigt werden die Anlieger.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Affinghausen diese Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Affinghausen, den
(Bürgermeister)

.....
(Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Affinghausen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Affinghausen, den
(Gemeindedirektor)

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Gemarkung Affinghausen, Flur 21

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
©Jahr 2011 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.11.2010). 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.

LGLN Sulingen, den

Katasteramt Sulingen L4-291/2010
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach in der Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst
Delmenhorst, den

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Affinghausen hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB 2 beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom bis ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Affinghausen, den
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Affinghausen hat in seiner Sitzung am gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 6 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Affinghausen, den
(Gemeindedirektor)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6 ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 6 ist damit am in Kraft getreten.

Affinghausen, den
(Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Affinghausen, den
(Gemeindedirektor)