

Art der baulichen Nutzung

SO1

Seniorenzentrum

Sondergebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1

Maß der baulichen Nutzung

0,8

Geschloßflächenzahl, als Höchstmaß

0,45

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

Abweichende Bauweise, s. textliche Festsetzung Ziff. 2

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

Bäume erhalten

Sonstige Planzeichen

Ga / St

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, s. textliche Festsetzung Ziff. 1.4, 1.5

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Anlieger, s. textliche Festsetzung Ziff. 1.3

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Seniorenzentrum"

Textliche Festsetzungen / Bauvorschrift

1.1

Im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Seniorenzentrum" SO 1 und SO 2 sind gem. § 11 (2) BauNVO Wohn- und Pflegeeinrichtungen und Mehrgenerationenwohnhäuser sowie barrierefreie Wohnungen und Wohnhäuser zulässig.

1.2

Im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Seniorenzentrum" SO 1 und SO 2 sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie freiberufliche und ähnliche Nutzungen im Sinne des § 13 BauNVO mit sachlichem Bezug zu Gesundheit und Pflege zulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können Läden und nicht störende Gewerbebetriebe, soweit sie jeweils einen sachlichen Bezug zu Gesundheit und Pflege haben, sowie der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften.

1.3

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger festgesetzte Fläche dient der Sicherung der Erschließung des Baugebietes bis zur Realisierung eines nordöstlich angrenzenden Baugebietes. Sobald die Erschließung in anderer Weise gesichert ist, ist das Sondergebiet "Seniorenzentrum" gem. § 9(2) BauGB diesbezüglich ohne Belastung.

1.4

Im Sondergebiet SO 1 innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze ist auch die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze für Fahrräder zulässig.

1.5

Gem. § 84 (2) NBauO sind im Sondergebiet SO 1 nur innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze maximal 37 Stellplätze und/oder Garagen zulässig. Weitere Garagen und Stellplätze sind im SO 1 nicht zulässig.

Hinweis:

Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der textlichen Festsetzung Ziffer 1.5 dieses Bebauungsplanes entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 NBauO).

1.6

Im Sondergebiet SO 2 dürfen Garagen und Nebenanlagen ohne Grenzabstand an die Garagen und Nebenanlagen im Sondergebiet SO 1 angebaut werden (siehe auch textliche Festsetzung Ziffer 2).

2.0

Es gilt offene Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit über 50 m Länge zulässig. Weiterhin können abweichend davon Garagen mit einer Höhe bis zu 3 m innerhalb der Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und angrenzend im SO 2 auch über die Beschränkungen des § 5 Abs. 8 Satz 3 NBauO hinaus ohne den erforderlichen Grenzabstand errichtet werden.

3.0

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Nr. 25 a BauGB ist eine Strauch-Baumhecke zu entwickeln. Dabei gilt Folgendes:

3.1

Je 3 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein strauchartiges Gehölz der Arten Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Hundrose, Schneeball, Liguster oder Schwarzer Holunder zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stck. je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen. Die Gehölze sind als freiwachsende Hecke zu entwickeln.

3.2

Je 30 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz der Arten Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Bergahorn, Eiche, Feldahorn oder Hainbuche zu pflanzen.

3.3

Garagen und Stellplätze dürfen ausnahmsweise in die Anpflanzfläche hinein reinreichen. Die Gehölze sind an anderer Stelle innerhalb der Anpflanzungsfläche zu pflanzen.

3.4

Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.

Hinweise:

Für die Beseitigung des Oberflächenwassers sind gem. § 96 (3) Niedersächsisches Wasserhaushaltsgesetz (NWG) die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig.

Lageplan Maßstab 1:1000  
(technischer Lageplan / Plangrundlage)

Gemeinde Velpke  
Gemarkung Velpke  
A.-Nr.: 16PL4059/1  
Datum: 25.07.2016

Flur 9

Vermessungsbüro Wolfsburg  
Stein & Strodt  
Schillerstraße 62  
38440 Wolfsburg  
Tel. 05361/27880 Fax 05361/25264

Die Grundlage des Lageplanes ist die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) welche mittels der Digitalisierung entstanden ist. (1:1000 System E7000, Lageplan 400, WGS84, 1990). Abweichungen in der Lage der Grenzpunkte zwischen Lageplan und der Realität sind möglich. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit von Punkten, Linien oder der Grafik übernommen. Koordinaten übernommen.

Insbesondere ist folgender Sachverhalt zu beachten: Bei Planung von Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe von Nachbargrundstücken, Flurstücksgrenzen, Leitungen oder sonstigen topographischen Gegebenheiten sind örtliche Vermessungen erforderlich. Die gleiche gilt, wenn genaue Abstände zwischen vorhandenen Gebäuden, Strassen oder zwischen Gebäuden und Grenzen erforderlich sind. Diese Angaben können nicht mit ausreichender Genauigkeit aus der Grafik entnommen werden!

Wichtiger Hinweis! Bei der Übertragung von Grafischen per DWF verändert per Email auf unterschiedliche Programmversionen besteht die Gefahr des Datenverlustes und der Veränderung der Daten im Zielformat. Es gilt auf jeden Fall die Darstellung der analogen Karte!

Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für die unerschöpfliche Ausfertigung übernommen. Weitergehende der Daten an Dritte nur mit Genehmigung der Fa. Stein & Strodt.

Fa. Stein-Strodt, Wolfsburg, 21.07.2016

SO2  
Seniorenzentrum  
0,8 0,45 II a

SO1  
Seniorenzentrum  
0,8 0,45 II a

37 Ga / St

M 1:1000

Planverfasser  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
Dr.-Ing. W. Schwerdt  
Büro für Stadtplanung GbR  
Waisenhausdamm 7  
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 02.05.2017

gez. LS, gez. H. Schwerdt  
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Velpke, den 01.06.2017

gez. Fricke  
(Gemeindedirektor)

Erneute öffentliche Auslegung  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.2017 den geänderten Entwürfen des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und beschlossen, das erneute Verfahren gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen.  
Die betroffenen Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.03.2017 zur Stellungnahme bis zum 24.03.2017 aufgefordert.

Velpke, den 01.06.2017

gez. Fricke  
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss  
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 06.04.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Velpke, den 01.06.2017

gez. Fricke  
(Gemeindedirektor)

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 14.06.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt Nr. 20, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 14.06.2017 in Kraft getreten.

Velpke, den 20.06.2017  
gez. Fricke  
(Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften  
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Velpke, den .....  
(Gemeindedirektor)

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Velpke, den 20.06.2017  
Der Samtgemeinebürgermeister  
Im Auftrage  
(Gemeindedirektor)

## Gemeinde Velpke Ortschaft Velpke

## Seniorenzentrum - Nord

## Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig