

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, Hundsrose, 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.