

Stadt Aurich



Bebauungsplan Nr. 289

- Kurzzeit- und Tagespflege/ Neustadtweg -



Übersichtskarte 1:5000

w|e|i|n|e|r|t
p|l|a|n|n|g|s|b|ü|r|o

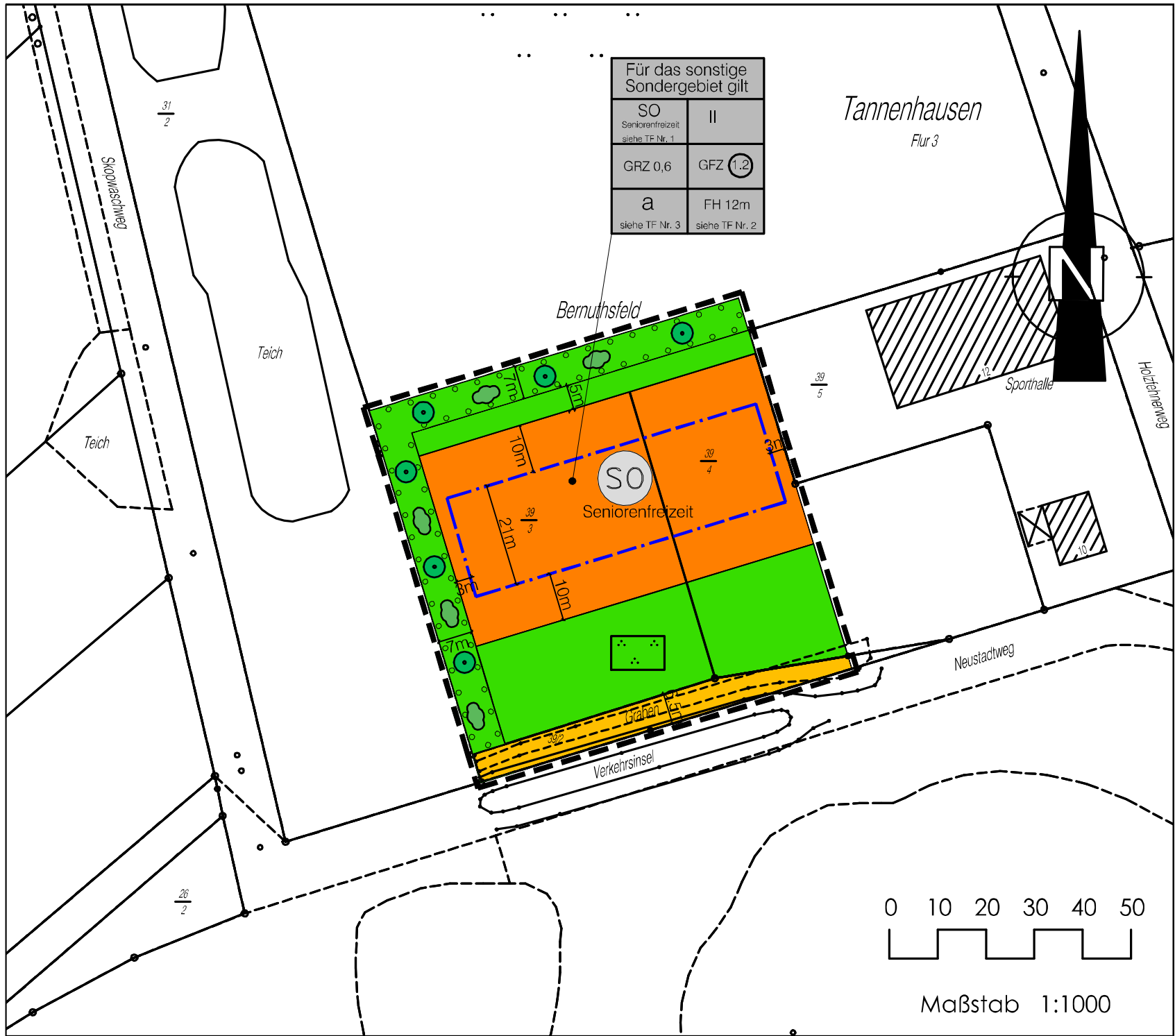
Norddeicher Str. 142 26 506 Norden

Tel.: 04931 / 9181361 Fax.: 04931 / 9181362

Für das sonstige Sondergebiet gilt

SO Seniorenfreizeit siehe TF Nr. 1	II
GRZ 0,6	GFZ 1,2
a siehe TF Nr. 3	FH 12m siehe TF Nr. 2

Tannenhausen
Flur 3



Planzeichenerklärung

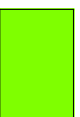
Art der bauliche Nutzung



Sonstiges Sondergebiet

Zweckbestimmung:
"Seniorenfreizeit"

Grünflächen



Private Grünfläche

Zweckbestimmung:



Ziergarten / Parkanlage

Maß der baulichen Nutzung

GRZ

Grundflächenzahl
(als Höchstmaß)

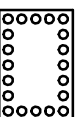
GFZ

Geschossflächenzahl
(als Höchstmaß)

FH

Gebäudehöhe
(als Höchstmaß)

||
Zahl der Vollgeschosse
(als Höchstmaß)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen und Sträuchern
(siehe hierzu Textliche Festsetzung Nr. 5)

Anpflanzung:

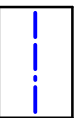


Sträucher



Bäume

Baugrenzen / Bauweise



Baugrenze

a

abweichende Bauweise
(siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 3)

Verkehrsflächen



Öffentliche
Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

Bearbeitungsstand: 14.09.2010

Textilliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet: Seniorentfreizeit

Innerhalb des Plangebietes wird das **sonstige Sondergebiet (SO)** mit der Zweckbestimmung: "**Seniorentfreizeit**" gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Das **sonstige Sondergebiet SO „Seniorentfreizeit“** dient der Unterbringung und Pflege älterer Menschen in Form eines Pflegehotels / Tagespflege. Die Unterbringung beschränkt sich auf Personen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben sowie deren Lebenspartner und auf Personen, die die Voraussetzung nach dem Pflege - Versicherungsgesetz (Pflege-VG) oder dem Sozialgesetzbuch XI (SGBXI) erfüllen. Innerhalb des Sondergebietes werden Angebote zur gesundheitlich-sportlichen Betreuung bereitgestellt.

Zulässig sind:

- Beherbergungsgewerbe in Verbindung mit Pflegeeinrichtungen
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die dem Sondergebiet dienenden Dienstleistungsbetriebe und freien Berufe
- Personalwohnungen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Saunalandschaften
- die dem Gebiet dienenden Stellplätze und Nebenanlagen

2. Gebäudehöhe

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes werden die max. zulässigen Gebäudehöhen (FH) mit 12 m festgesetzt (siehe zeichnerische Festsetzungen). Das Maß gilt ab Oberkante, Rand, der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche.

3. Abweichende Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO wird innerhalb des Sonstigen Sondergebietes eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Diese abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung der Gebäude von max. 20 m, in jede Richtung.

4. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen im Bereich zwischen der südlichen Baugrenze und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ziergarten/ Parkanlage sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

5. Anpflanzungen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dreireihige Strauchbaumhecke anzulegen. Es sind Anpflanzungen aus standortgerechten heimischen Sträuchern in gemischten Gruppen zu 5 - 7 Exemplaren derselben Art dreireihig auf Lücke zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt hierbei 2,0 x 1,0 m bei einer Qualität der Gehölze von 0,8 - 1,2 m (2 x verpflanzt, ohne Ballen).

In die Pflanzungen sind alle 5 - 10 m Hochstämme großkroniger Laubbaumarten einzufügen. Die Hochstämme sind in der Qualität 3 x v. mit Ballen 12 - 14 cm Ges.-St.-U. zu pflanzen.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Erdwall mit einem Wallfuß in einer Breite von 3 m und einer Höhe von max. 1 m anzulegen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform und Dachneigung

Im gesamten Plangebiet sind nur Zelt-, Sattel- und Walmdächer, mit Ausnahme der Dächer von Nebenanlagen als Gebäude (gem. § 14 BauNVO) und Garagen (gem. § 12 BauNVO) soweit diese jeweils eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten, mit einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 45° zulässig.

2. Dachindeckung

Die Dachindeckung der geneigten Dachflächen über 25° Dachneigung sind mit orangefarbenen oder roten unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN 456) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) oder Reet vorzunehmen.

Als orange gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007; als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012. Einschränkungen sind möglich.

- Ausnahmsweise kann von der Dachindeckung abgewichen werden,
- wenn es sich um untergeordnete Vor- oder Aufbauten handelt,
 - wenn zur Energiegewinnung neue Technologien (Solarkollektoren bzw. Absorberanlagen) eingesetzt werden,
 - oder
 - wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO handelt.

3. Außenwände der Gebäude

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL - Farben 2001, 2002, 2003, 2004, 2008, 2009, 2010, 3000, 3002, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016 verwendet werden.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden,

1. wenn aus gestalterisch-architektonischen Gründen, wie z.B. einer Fassadengliederung mit Vor- oder Rücksprünge, als Material Holz oder Putz verwendet werden soll,
- oder
2. wenn es sich um untergeordnete, transparente (Glas o.ä.) Vor- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudeteils liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss,
- oder
3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO handelt.

Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig.

Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich, Untere Denkmal- schutzbehörde, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Aufgrund der topografischen Lage können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Die Erdarbeiten müssen 3 Wochen vor Beginn bei der Ostfriesischen Landschaft angezeigt werden.

Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Altablagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich dem Landkreis Aurich - Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Militärische Bauschutzbereiche

Das Plangebiet liegt im für den Flugplatz Wittmundhafen angeordneten Bauschutzbereich und innerhalb des Schutzbereiches der Verteidigungsanlage Tannenhausen. Die Auflagen des angeordneten Bauschutzbereiches sind einzuhalten.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm beziehen werden nicht anerkannt. Anträge zur Aufstellung von Baukränen mit einer Höhe von mehr als 45, 0 m werden vom Amt für Flugsicherung der Bundeswehr geprüft. Baukräne sind mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen. Die örtliche Flugsicherung ist vor Aufstellung eines Kranes zu informieren.

Anderer Bebauungspläne

Mit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 289 wird der vom Plangebiet überdeckte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 aufgehoben.