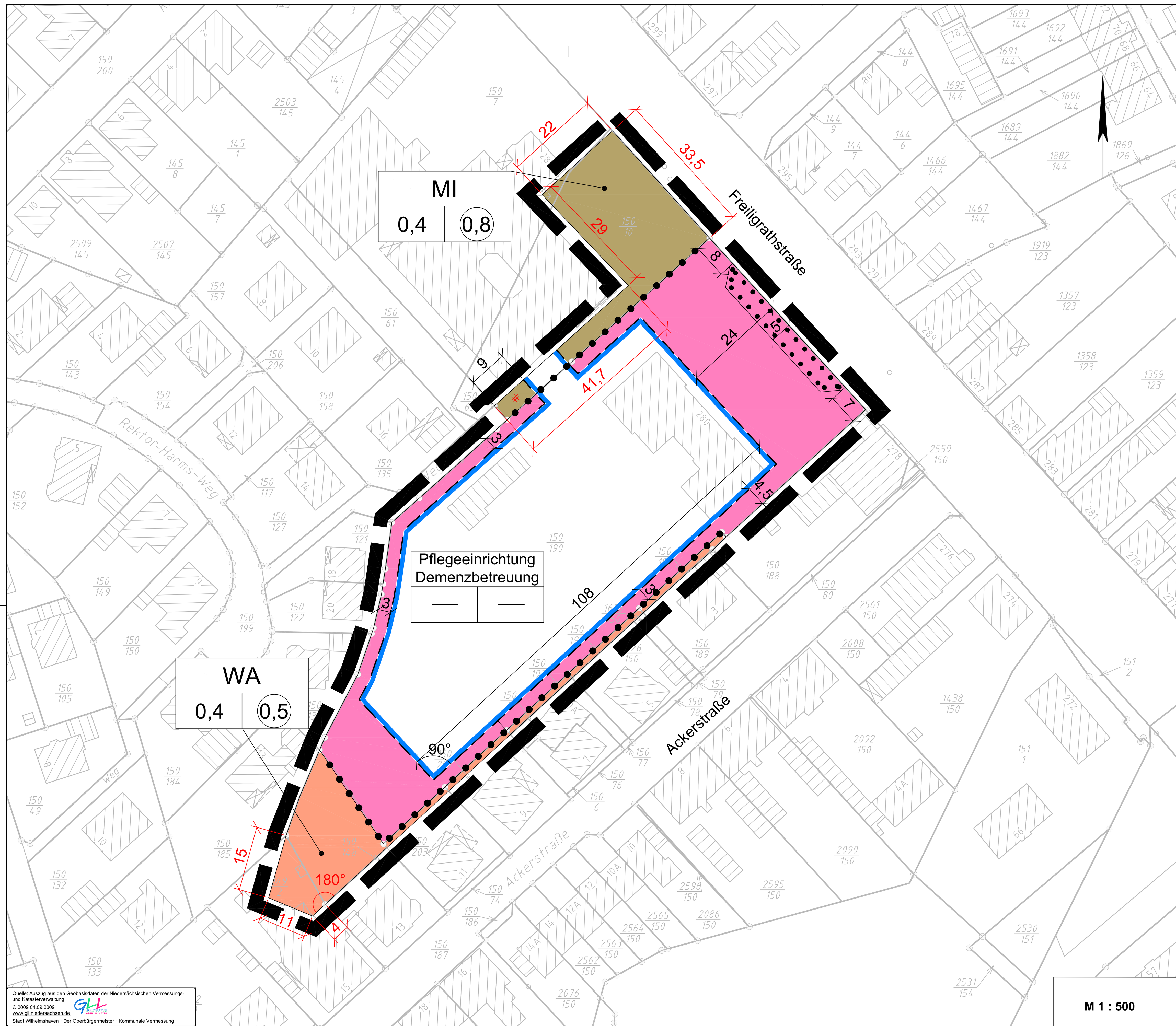
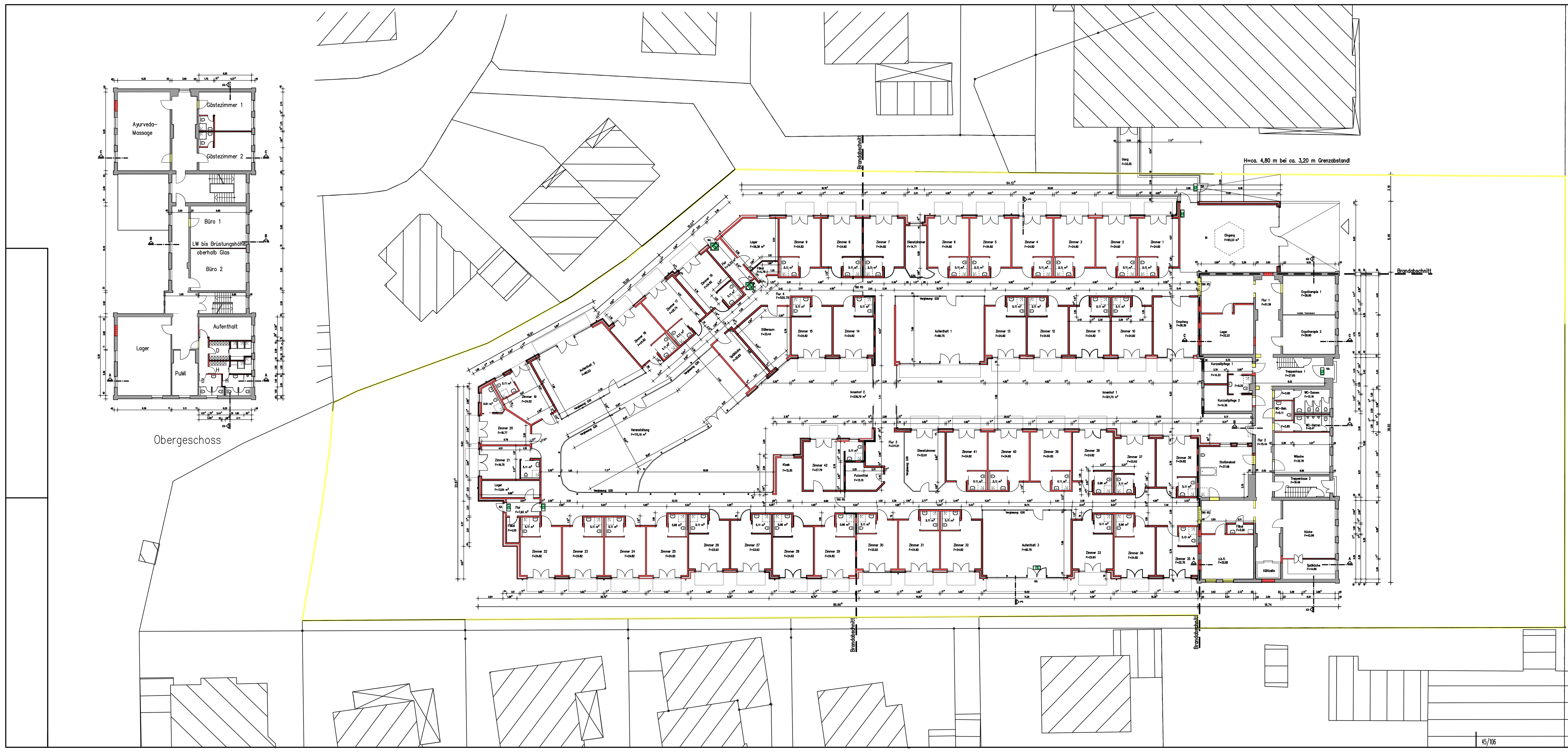


VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "PFLEGEEINRICHTUNG DEMENZBETREUUNG"



Grundstücksgröße: ca. 7.100 m^2
GRZ erforderlich: 0,85
GFZ erforderlich: 1,70

Alle Innentürhöhen $2{,}13^5$ m Rohbaurichtmaß.

Alle Maße sind am Bau zu prüfen !

Die Werkpläne sind vor Baubeginn mit der Statik genau abzustimmen!

Bestand
Neubau
Abbruch

ENTWURF 4

Neubau
Demenzbetreuung

Grundriss EG + OG

DRATWA architektenbüro
gökerstraße 79a
26384 wilhelmshaven
tel.: +49 4421 32o39
fax.: +49 4421 32o2o
e-mail: info@dratwa.de
Internet: http://www.dratwa.de

Maßstab 1:200
gez: 25.11.2009 Na
Blick: EG - OG - 200
07.07.2010 12:57

Blatt Nr : 874-1 001/2

Der Architekt :
Datum: 26.05.2010
gezeichnet mit:

Der Bauherr : Margret Morgante
Ackerstr. 15
26386 Wilhelmshaven
Telefon 0175 5414053
Datum :

P:\874.Morgante\1.Demenzbetreuung\Grun-07.s12

Maßstab 1 : 250

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (PlanzVO)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 9 (1) 1 und 12 BauGB)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Pflegeeinrichtung für Demenzbetreuung

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

- z.B. 0,3 — Grundflächenzahl
- z.B. (0,5) — Geschossflächenzahl
- z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

- Baugrenze
- überbaubare / nicht überbaubare — Grundstücksfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEM ZUM SCHUTZ,ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 (1) 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 4,5 — Bemaßung Bebauungsplan
- 22 — Bemaßung Geltungsbereich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 57 / 3. Änderung (VEP 16) NEUENGRODEN treten mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 / 2.Änderung, rechtskräftig seit dem 07.12.1990, außer Kraft.

Textliche Festsetzungen (gem. §§9 und 12 BauGB und BauNVO 1990)

§1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet

(1) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach §4 (3) Nrn. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstelle) gem. §1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§2 Art der baulichen Nutzung - Pflegeeinrichtung Demenzbetreuung

(1) Innerhalb der Fläche für eine Pflegeeinrichtung Demenzbetreuung sind ausschließlich Vorhaben zulässig, die im Durchführungsvertrag vereinbart sind.

§3 Maß der baulichen Nutzung

(1) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt.
(2) Innerhalb des Mischgebietes wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GFZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

§4 Garagen und Nebenanlagen

(1) Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§12 (6) und 14 (1) BauNVO sind in einem Mindestabstand von 3,00 m zur Verkehrsfläche zulässig.

§5 Passiver Schallschutz

(1) Für die Bauflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. Im Bereich der straßenseitigen Baugrenzen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seite und Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien, Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben u.ä., sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 genügen.

Hinweise

1. Bodenfunde

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. 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."

2. Altlasten

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf umweltgefährdende Stoffe oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde (Stadt Wilhelmshaven, Fachbereich Umwelt) zu benachrichtigen.

3. Kampfmittel

Der Planbereich ist bombardiert worden. Aus Sicherheitsgründen hat vor Baubeginn eine Überprüfung durch Sondierung zu erfolgen. Die Sondierungen sind mit der Zentralen Polizeidirektion Hannover (ZPD) Dezernat 23 - Kampfmittelbeseitigung und der unteren Bodenschutzbehörde rechtzeitig abzustimmen. Die aktuelle „Arbeitsanweisung für Arbeiten der Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen" ist zu beachten. Die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen auszustellende Kampfmittel-Beseitigungsbescheinigung ist der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

4. Freiflächen / Vegetationsschutz

Auf die Pflicht zur Einhaltung der städtischen Baumschutzsatzung, des § 35 NNatG „Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen" und des § 37 NNatG „Allgemeiner Biotopschutz" sowie die Richtlinie für die Anlage von Straßen RAS-LP4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" wird hingewiesen. Zum Schutz der Pflanzendecke und zum Schutz des Bodens sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die DIN 18300 (Erdarbeiten), sowie die DIN 18915 (Schutz des Oberbodens) und die DIN 18916 (Tiefgründige Bodenlockerungen von durch Baumaßnahmen entstandenen Bodenverdichtungen im Bereich von vorgesehenen Gehölzpflanzungen) zu beachten.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Stadt Wilhelmshaven diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister

____
Oberbürgermeister

Vervielfältigungsvermerke:
Kartengrundlage: ALK Stand:________, Flur ____________ Maßstab: __________
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für Bebauungsplan Nr.__________ Änderung Nr. _____ erteilt durch das Katasteramt Wilhelmshaven am ______________
Az.: __________________

Bescheinigung der Verm. u. Katasterbehörde Jade/Weser- Katasteramt Wilhelmshaven.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ____________). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wilhelmshaven, den __________
GLL Oldenburg, Katasteramt Wilhelmshaven
Peterstraße 53, 26382 Wilhelmshaven

____

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von **Fachbereich Stadtplanung u. Stadterneuerung**

Wilhelmshaven, den 06.10.2009
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

In Vertretung

Fachbereichsleiter — ATL/Sachbearbeiter — Plan gezeichnet — Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat in seiner Sitzung am __________ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585) am __________ ortsüblich durch Tageszeitung bekanntgemacht.

Wilhelmshaven, den
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

____
Fachbereichsleiter

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wilhelmshaven hat in seiner Sitzung am __________ beschlossen, die Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung / Bürgersprechstunde durchzuführen. Ort und Zeit wurden ortsüblich am __________ durch Tageszeitung bekanntgemacht. Die Bürgerversammlung / Bürgersprechstunde fand vom _________ bis zum __________ statt.

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat in seiner Sitzung am __________ nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes - mit dazugehöriger Örtlicher Bauvorschrift gem. § 56 NBauO.- zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB - und § 97 NBauO - beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am __________ ortsüblich durch Tageszeitung bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom __________ bis zum __________ öffentlich ausgelegen.

Wilhelmshaven, den
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

____
Fachbereichsleiter

SATZUNG DER STADT WILHELMSHAVEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.
Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat den Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen - nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ________ gem. § 10 (1) BauGB und der §§ 6 u. 40 der NGO in den z.Zt. geltenden Fassungen als Satzung beschlossen.
Die Begründung in der Fassung vom wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Wilhelmshaven, den
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister

____
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wurde gem. § 10 (3) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I, S. 2414) , zuletzt geändert durch Art 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585) und gem. VO über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen in der z.Zt. geltenden Fassung am ____________ ortsüblich durch Tageszeitung bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist am ____________ in Kraft getreten.
Der Bebauungsplan einschl. Begründung kann im
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Rathausplatz 9
26382 Wilhelmshaven
eingesehen werden.

Wilhelmshaven, den ______________
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

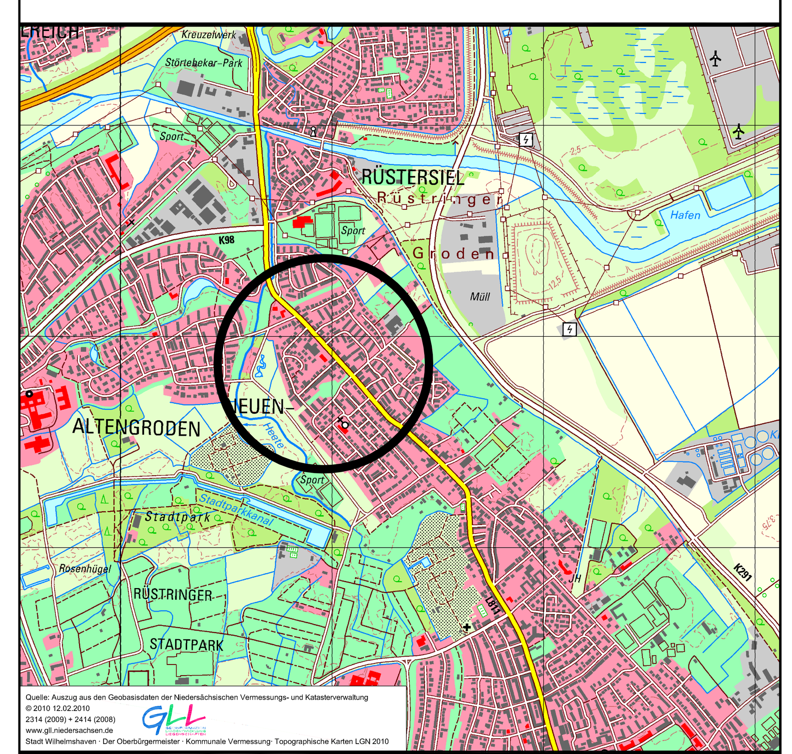
____
Fachbereichsleiter

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gem. § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1-3 BauGB gegenüber der Stadt nicht - geltend gemacht worden.

Wilhelmshaven, den ______________
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

____
Fachbereichsleiter

Nordsee Stadt Wilhelmshaven



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2010 12.02.2010
2314 (2009) + 2414 (2008)
www.gll.niedersachsen.de
Stadt Wilhelmshaven · Der Oberbürgermeister · Kommunale Vermessung· Topographische Karten LGN 2010

BEBAUUNGSPLAN NR. 57, 3.Ä .

Vorhaben- und Erschließungsplan 016 (VEP 016)

- Neuengroden -

ACHTUNG: Dieser Plan ist nicht rechtsverbindlich!

Maßstab: 1 : 500	**Bearbeitung:** Theunissen	**Zeichnung:** Dittmann/Uden	
B-Plan-Kennung:	**Blattgröße:** ca 1150 x 900	1,0 m²	
5 7 . 3 AE	**Stand:** 28.07.2010	Vorentwurf	