



Lageplan Maßstab 1:1000
(technischer Lageplan / Plangrundlage)
Gemeinde Velpke
Gemarkung Velpke
A.-Nr.: 16PL4059/1
Datum: 25.07.2016

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

Kartengrundlage:
Aerial: Luftbildarchiv
ETRS89: ETRS89_Lageplan_489
Sinn: 1:1000
Abwärtend: 04-19/2016
Zusatz: aus den Geobasisdaten des Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) - Topographische Informationssysteme (TIS) - Projekt: 5. Katasternummer
Kartenvermessung: 21.02.2016, Datum: 02/16

Die Grundlage des Lageplans ist die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), welche teilweise durch Digitalisierung entstanden ist. (UTM-System ETRS89, Lagehöhe 489, Mischmaß 50%).
Abweichungen in der Lage der Grenzpunkte zwischen Liegelsen und der Drückheit sind möglich!
Es wird keine Gewähr für die Genauigkeit von Punkten, Linien und Flächen aus der Grafik 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. Es gilt, die genaue Abstände zwischen vorhandenen Gebäuden, Grenzen oder zwischen Gebäuden und Grenzen ermittelnd zu ermitteln.
Diese Angaben können nicht mit ausreichender Genauigkeit aus der Grafik ermittelt werden!

Wichtiger Hinweis!
Bei der Übertragung von Grafikdaten per ZIP und/oder per eMail auf unterschiedliche Programmiersysteme besteht die Gefahr des Datenverlustes und der Veränderung der Daten im Zielsystem. Es gilt auf jeden Fall die Darstellung der analogen Karte!
Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für die ursprüngliche Ausfertigung übernommen. Weitergabe der Daten an Dritte nur mit Genehmigung der Fa. Stein & Stroot.
Fa. Stein & Stroot, Wolfsburg, 21.07.2016

Planzeichenerklärung (BauNVO 1990 in der aktuellen Fassung, PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung**
- SO₁** Sondergebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1
Seniorenzentrum
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8** Geschosflächenzahl, 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
 - Ga / St** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, s. textliche Festsetzung Ziff. 1.4
 - 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

- 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - Gem. § 84 (2) NBauO sind Stellplätze und Garagen im Sondergebiet SO 1 nur innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Weiter Garagen 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).
 - 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).
 - 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.
 - 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 Stk. 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 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.



Gemeinde Velpke
Ortschaft Velpke
Seniorenzentrum - Nord
Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB