

Festsetzungen

Nutzungsart / Bauweise

Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 168 V „Heerstraße 4-6 - Erweiterung“ ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung und den nachstehenden Ausführungen.

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Nutzungsart

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird

- ein Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage und Verwaltung“ gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1-2 BauNVO festgesetzt.

In Verbindung mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage und Verwaltung“ sind

- Wohnungen des betreuten Wohnens, Einrichtungen für die Gemeinschaft (Treffpunkt) sowie nicht störende Dienstleistungen im Sinne des betreuten Wohnens (z.B. Friseur, Physiotherapeut, Fußpflege, Kosmetik – Aufzählung nicht abschließend) sowie
- Räumlichkeiten für die verwalterischen Belange der Wohn- und Pflegeeinrichtung und des Betreuten Wohnens sowie Aufenthalts- und Umkleidebereiche für das Pflegepersonal der Einrichtung zulässig.

1.2 Überschreitung der Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird bis zu einer GRZ von 0,6 zugelassen.

1.3 Bauweise

Im gesamten Plangebiet ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In dieser sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

1.4. Traufhöhe und Geschossigkeit im südlichen überbaubaren Bereich

Im südlichen überbaubaren Bereich, bei welchem auf diese Festsetzung verwiesen wird, beträgt die minimale Traufhöhe 3,10 m ü.NHN und die maximale Traufwandhöhe 5,75 m ü.NHN. Weiterhin ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

1.5 Baumanpflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b wird an der südlichen Plangebietsgrenze entlang der Heerstraße die Anpflanzung von 2 einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen in Abstimmung mit der Stadt Norden entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan festgesetzt. Die zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, ständig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sie unterliegen unmittelbar nach der Pflanzung der Baumschutzsatzung der Stadt Norden.

Gehölzliste:

Crataegus laevigata ‘Paul’s Scarlet – Echter Rotdorn

Liquidambar styraciflua – Amberbaum

Magnolia x loebneri ‘Merrill’ - Großblumige Magnolie ‘Merrill’

Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere

Pflanzqualität: Hochstamm, 3-4x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm

1.6. Gehölzerhalt

Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu schützen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.7. Lärmschutz

1. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen.

Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mind. folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel <i>L_a in dB</i>	bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile <i>R'_{w,ges} erf. in dB</i>	
		Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und Ähnliches
I	55	30	30
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 zu führen.

Für Schlafräume in den Lärmpegelbereichen II-V ohne straßenabgewandte Fenster sind schalldämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Lüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

2. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandten Nordseiten bis zu 10 dB und auf die seitlichen West- und Ostseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Südseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1. Dachform im südlichen überbaubaren Bereich

Im südlichen überbaubaren Bereich, bei welchem auf diese örtliche Bauvorschrift verwiesen wird, sind nur geneigte, symmetrische Dächer – mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO, mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 60° zulässig. Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind ausnahmsweise mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstrepfen,

Kellerlichtschachtüberdachungen, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudes liegen

2.2. Werbeanlagen

Im gesamten Plangebiet sind 2 Werbeanlagen als Hinweisschilder zulässig, wobei eine Werbeanlage eine Größe von max. 0,50 m Breite, 0,30 m Höhe und 0,05 m Tiefe als Wandtafel und eine Weitere eine Größe von max. 1,60 m Höhe, 1,20 m Breite und 0,20 cm Tiefe als freistehende Anlage nicht überschreiten darf. Die Werbeschilder dürfen indirekt mit warmen, nichtfarbigen Lichttönen angeleuchtet oder mit einer Hinterleuchtung aus LED-Leuchtkörpern mit warmen, nichtfarbigen Lichttönen versehen werden. Eine Beleuchtung mit wechselnden bzw. bewegten Lichtern ist nicht zulässig.

3 Hinweise

3.1. 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 der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3.2. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

3.3. Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

3.4. Rechtsverbindlicher Vorhaben- und Erschließungsplan

Mit Rechtskrafterlangung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 168 V „Heerstraße 4-6 Erweiterung“ – Neuaufstellung treten die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Heerstraße 4-6“ im überlagerten Bereich außer Kraft.

3.5. Baumschutz

Während der Bauphase sind Baumschutzmaßnahmen gem. DIN18920, RAS-LP4 und ZTV-Baumpflege zu ergreifen, um die vorhandenen Gehölze sowie deren Wurzelbereiche zu schützen.

3.6. Technische Regelwerke

Folgende technische Regelwerke werden zur Einsicht bei der Stadt Norden, Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht, bereitgehalten:

DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 – Schalltechnische Anforderungen an die Außenbauteile