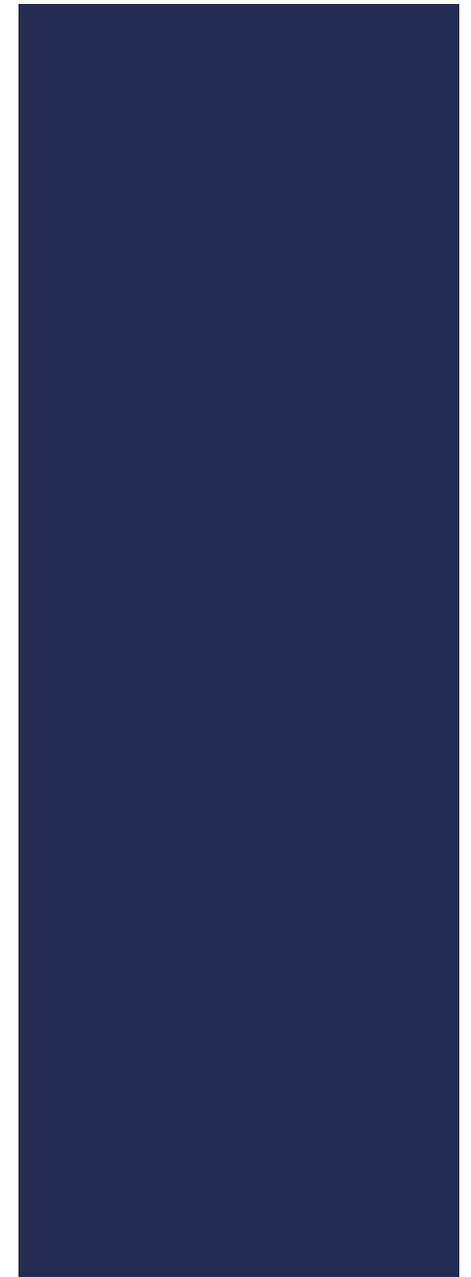
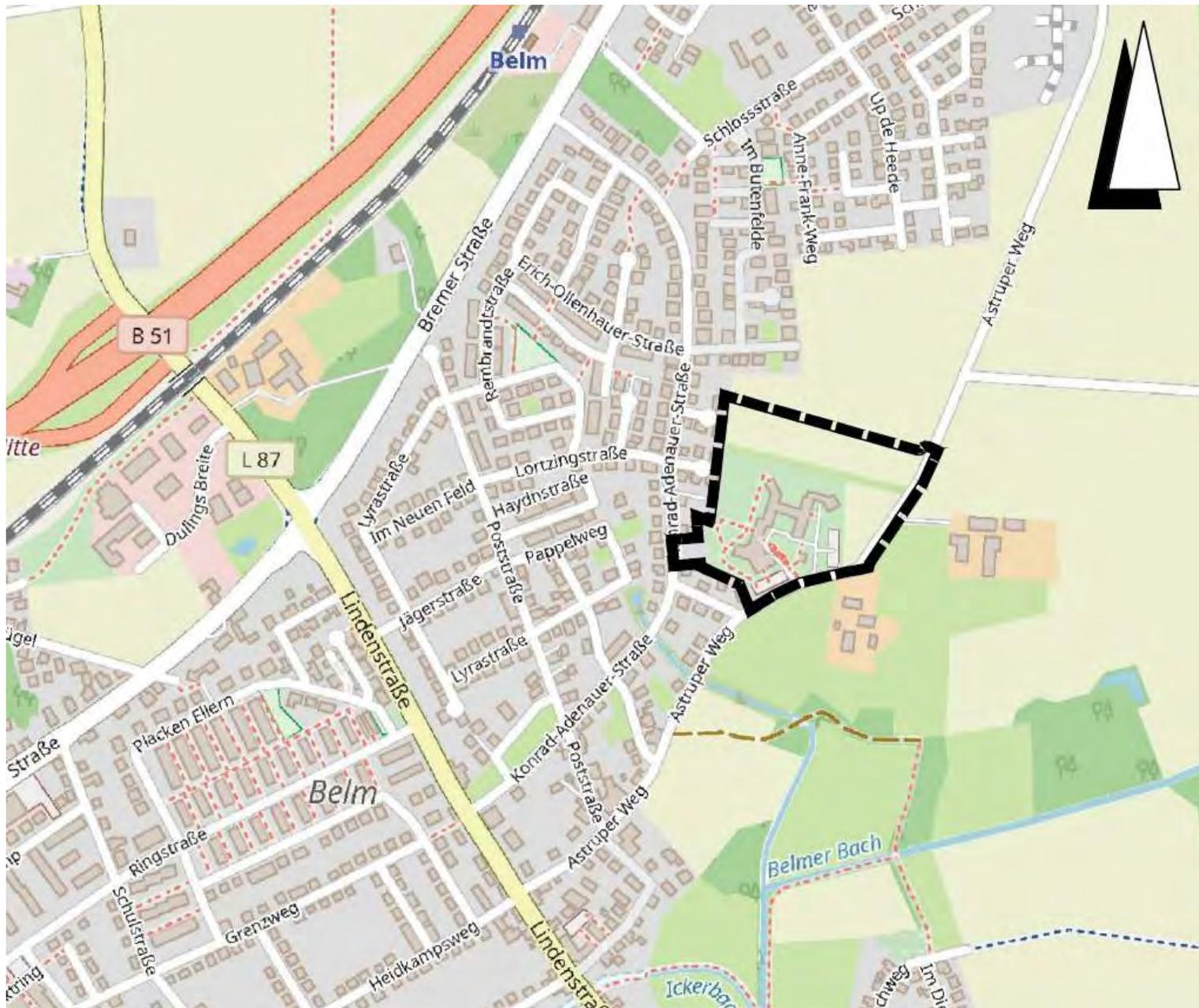




# Bebauungsplan Nr. LV „Haus „St. Marien“

(Verfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

-----  
Bauausschuss am 29.10.2020







**Bestandssituation: Haus St. Marien**



**Bestandssituation: Haus St. Marien**



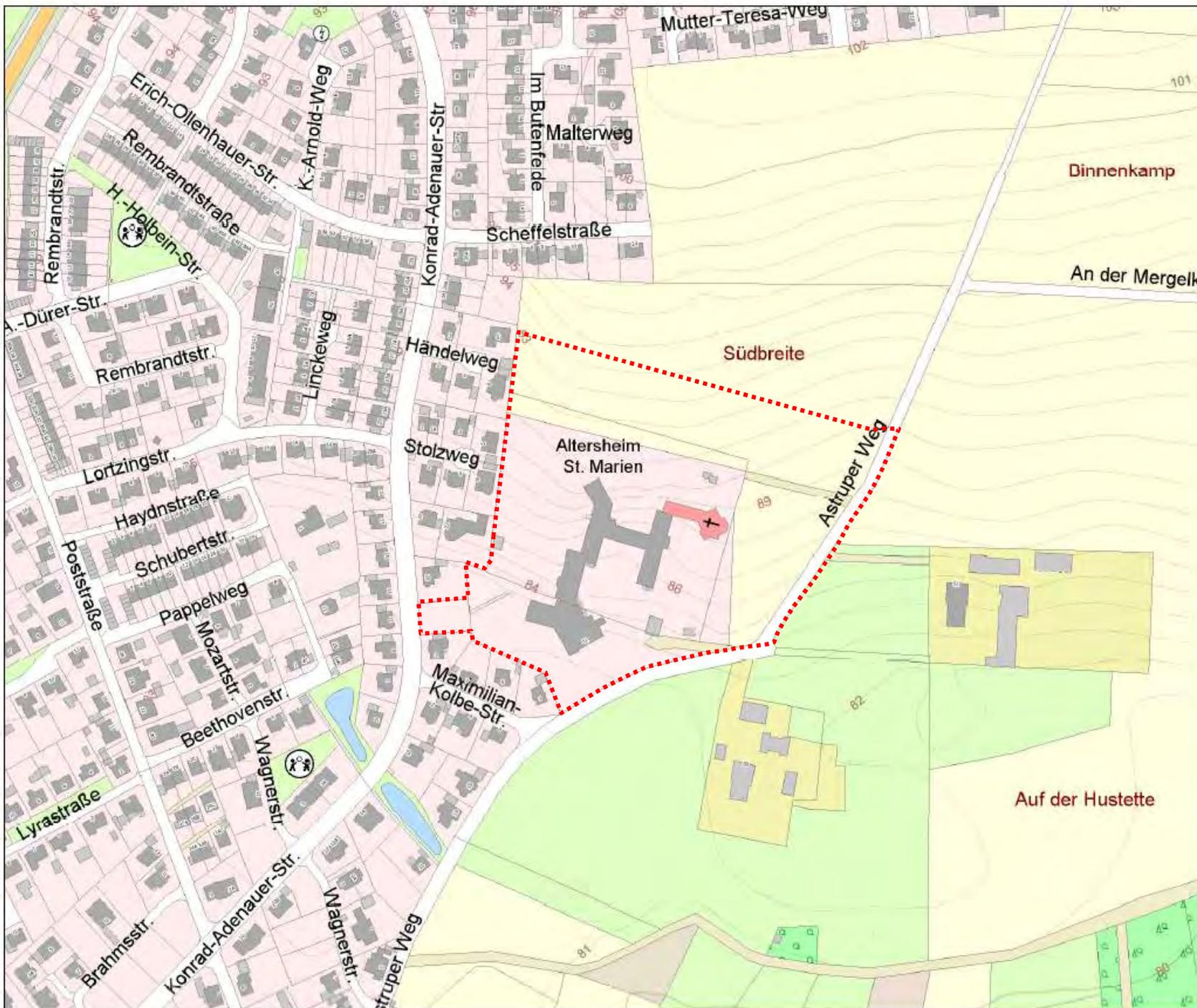
**Bestandssituation: Wohnbebauung „Stolzweg“**







„Händelweg“



## Topografie

0 0,0275 0,055 0,11 km

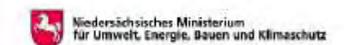
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen.

© 2020



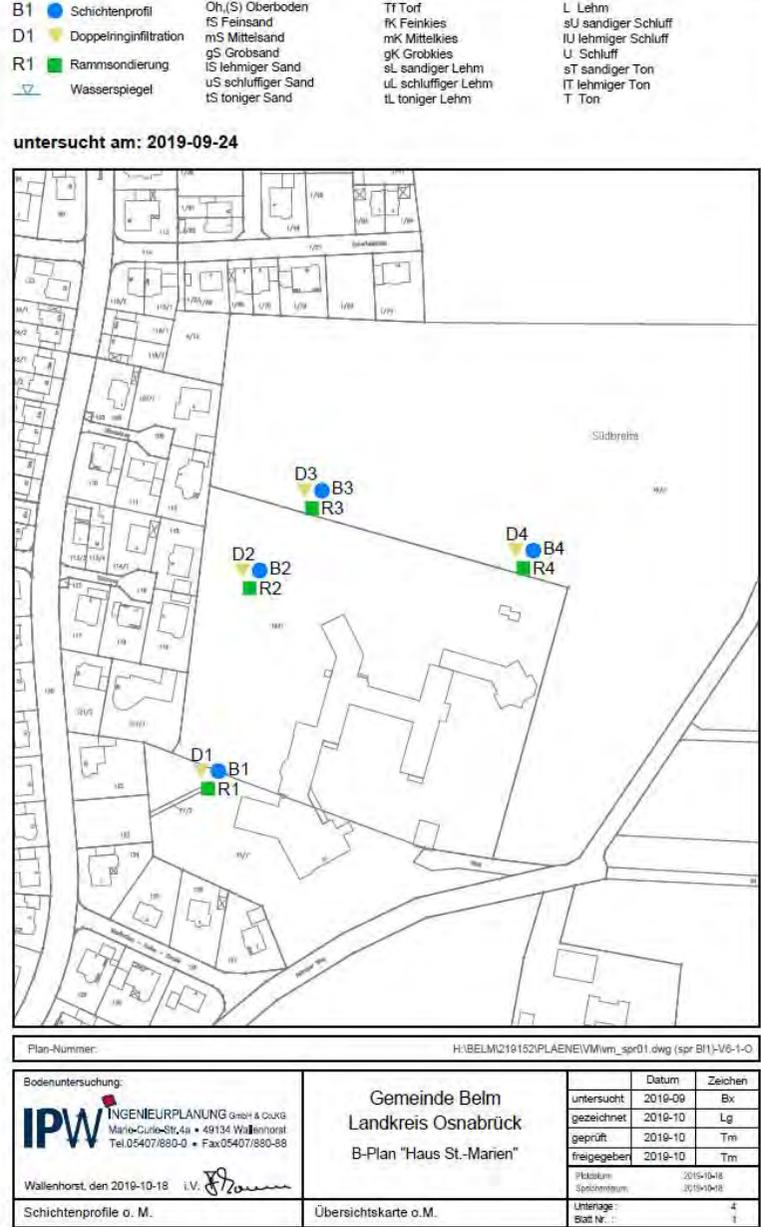
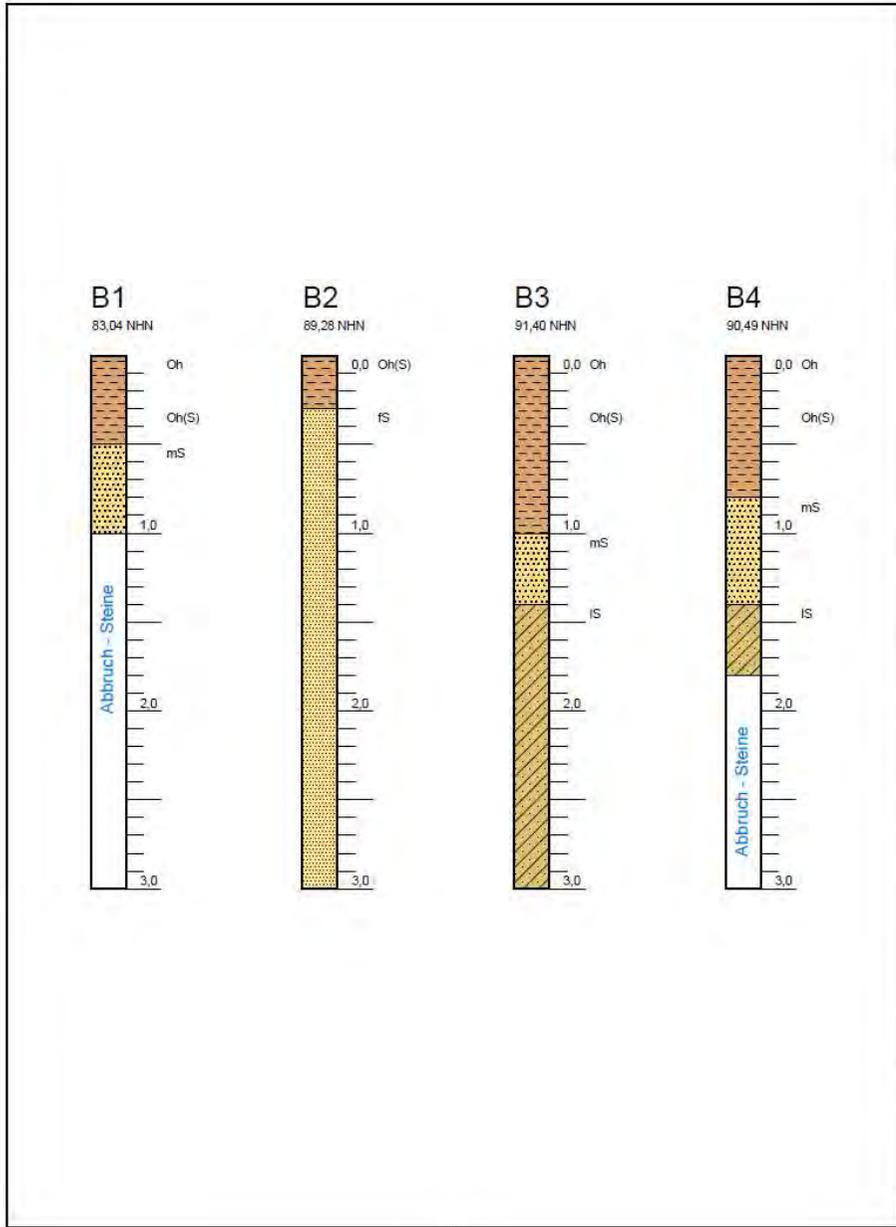
Maßstab: 1:2.500

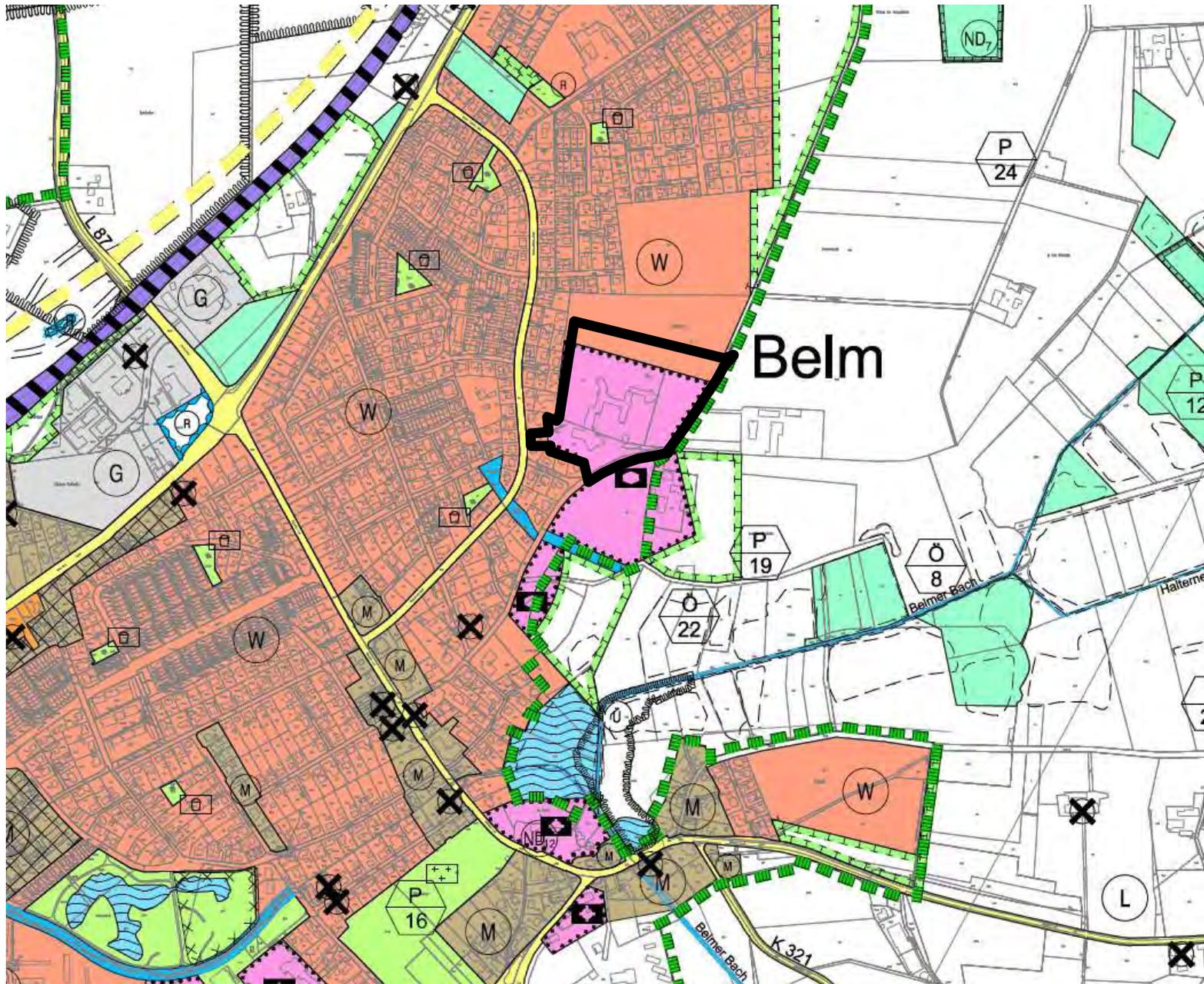
Datum: 26.06.2020



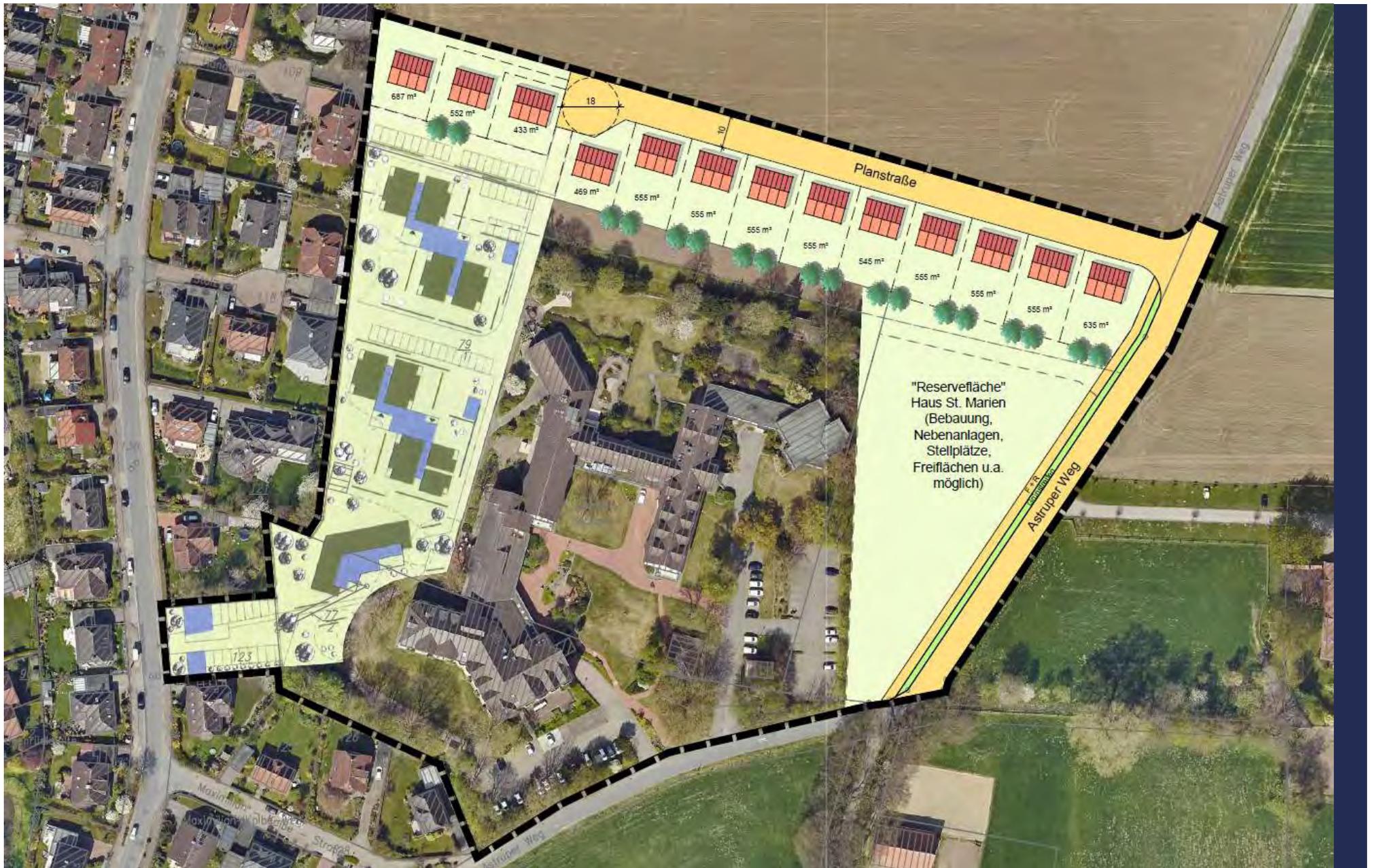


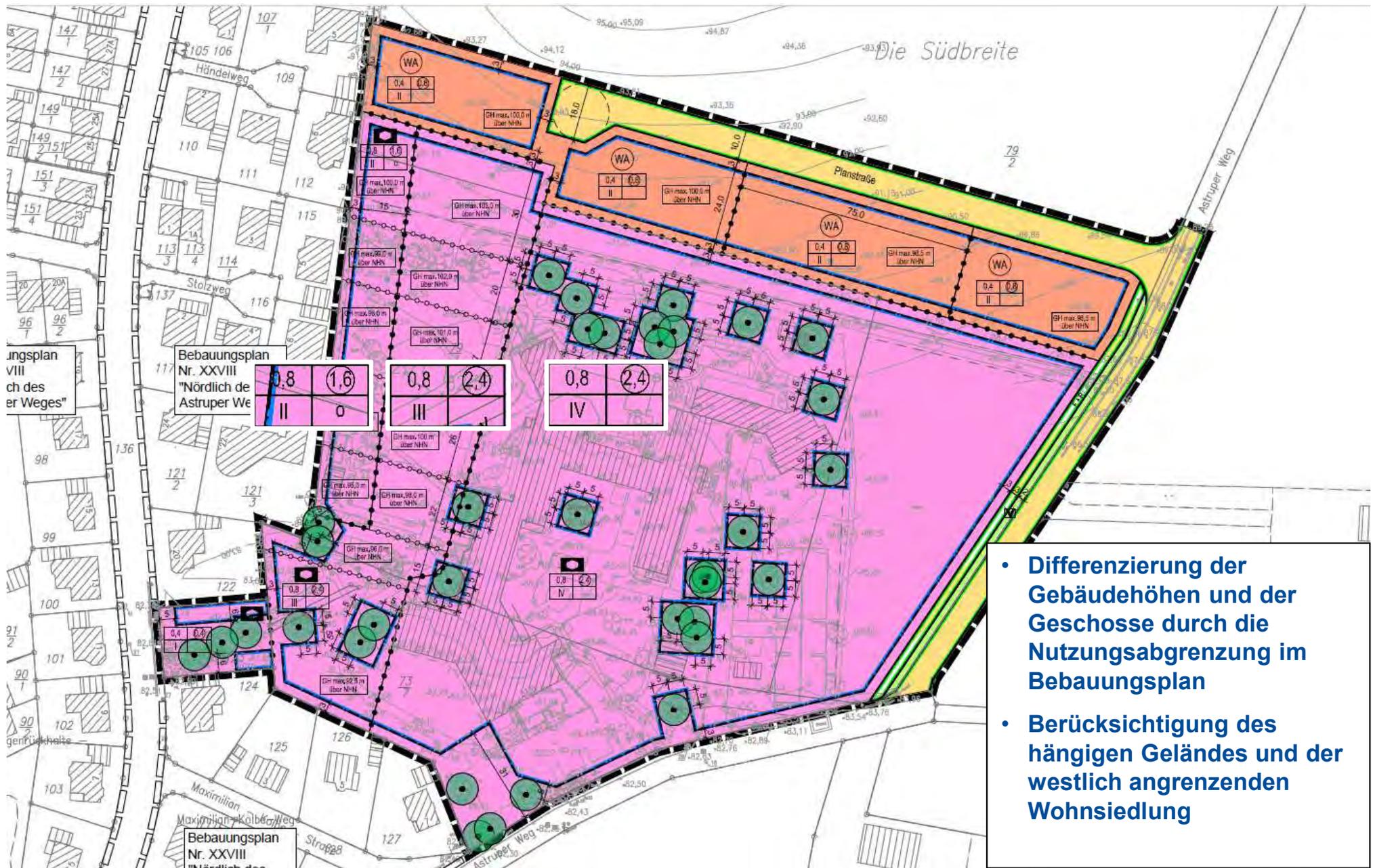
# Versickerungsnachweis (Versickerung bedingt möglich)



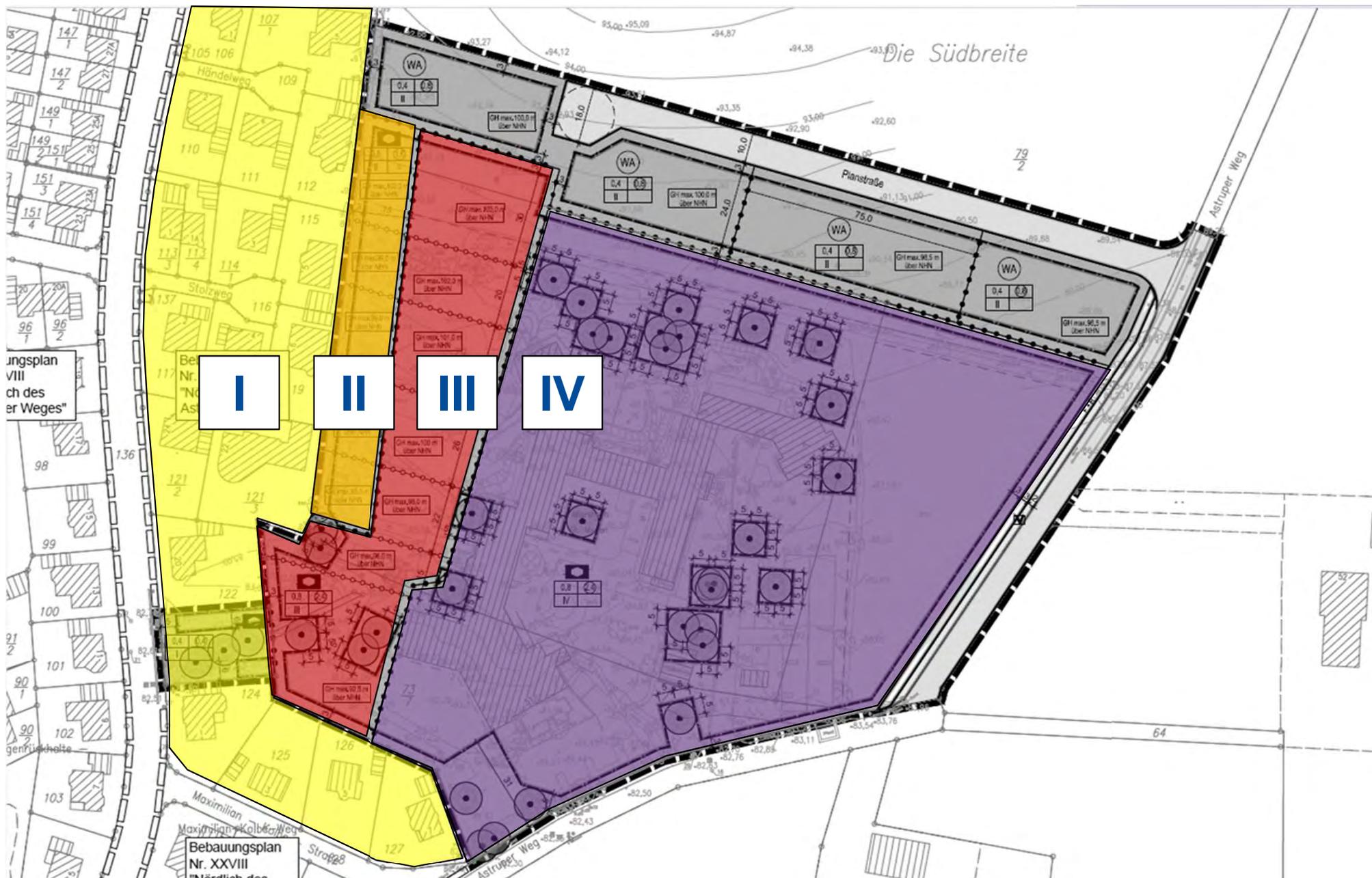


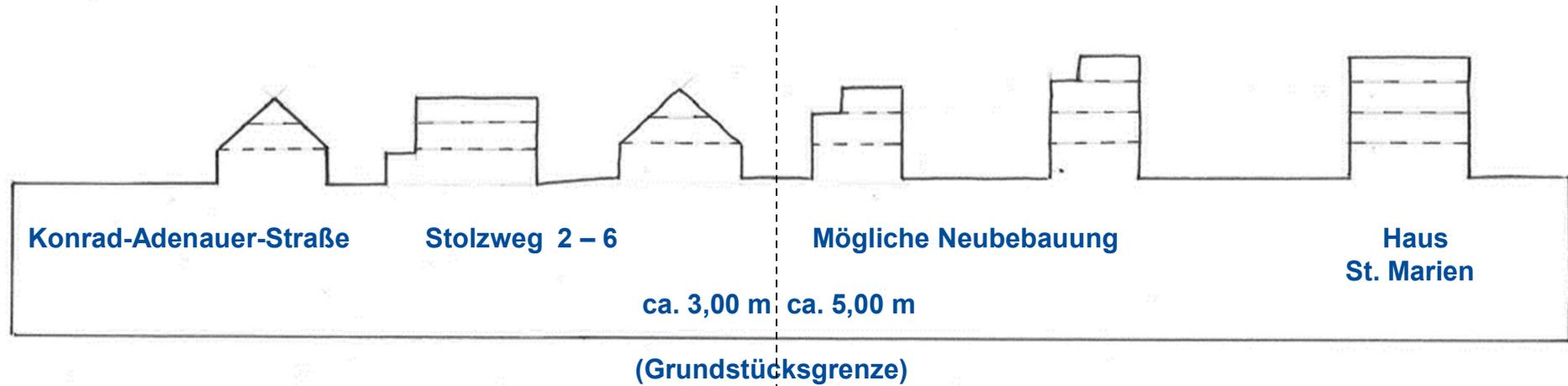
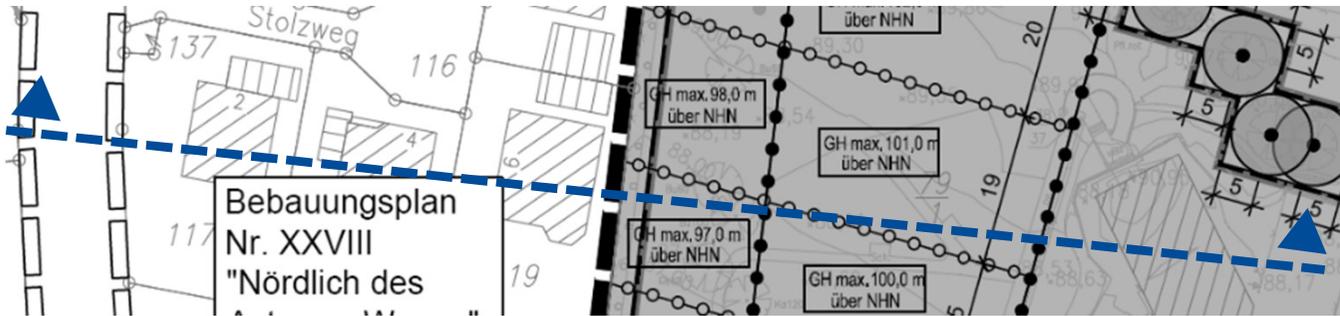
- **Bauliche Erweiterung der Pflegeeinrichtung „Haus St. Marien“ um eine langfristige und nachhaltige Entwicklung der Einrichtung zu schaffen**
- **Berücksichtigung der westlich benachbarten Wohnsiedlung und des vorhandenen Baumbestandes**
- **Schaffung von zusätzlichen Wohnraum im geringfügigen Umfang (Ein- und Zweifamilienhäuser) im nördlichen Bereich des Plangebietes entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes**





- Differenzierung der Gebäudehöhen und der Geschosse durch die Nutzungsabgrenzung im Bebauungsplan
- Berücksichtigung des hängigen Geländes und der westlich angrenzenden Wohnsiedlung





## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO  
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Gemeinbedarfsfläche „Altenwohn- und Pflegeheim“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- a) Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Altenwohn- und Pflegeheim“ sind sämtliche mit dieser Nutzung in Verbindung stehende bauliche Anlagen zulässig.
  - b) Allgemein zulässig sind in untergeordnetem Umfang auch ergänzende Nutzungen, die mit der Hauptnutzung „Altenwohn- und Pflegeheim“ in funktionalem Zusammenhang stehen, sowie alle zur Ausübung der festgesetzten Nutzungen notwendigen Büro-/Verwaltungs-, Lager- und Sozialräume, etc. sowie Nebenräume.
- 1.3 Gebäudehöhe / Firsthöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO  
Die Gebäude dürfen die durch Planeinschrieb festgesetzten Maße über Normalhöhen-null (NHN) nicht überschreiten.
- 1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- a) Die Außenanlagen des Baugrundstücks sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten sowie die Errichtung von freistehenden Gabionen ist nicht zulässig.
  - b) Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.



Insgesamt wird ein geplanter Flächenwert von **10.662 Werteinheiten** erzielt.

### A.3. Ermittlung des Kompensationsdefizits

Zur Ermittlung des Kompensationsdefizits wird der Eingriffsflächenwert, der den Funktionsverlust symbolisiert, dem Flächenwert laut Plandarstellung gegenübergestellt.

<b>Eingriffsflächenwert</b>	<b>- Geplanter Flächenwert</b>	<b>= Kompensationsdefizit</b>
<b>48.571 WE</b>	<b>- 10.662 WE</b>	<b>= 37.909 WE</b>

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass ein rechnerisches Kompensationsdefizit von **37.909 Werteinheiten** besteht.

## Fachbeitrag Artenschutz Fledermäuse:

- Geländebegehung um das Quartierpotenzial einzuschätzen erfolgte im Jahre 2020
- Zwei Bäume wurden zunächst als quartiersgeeignet eingeschätzt, erwiesen sich jedoch bei der näheren Kontrolle als ungeeignet
- Ein dritter Baum weist zwar Quartierspotenzial auf, ist allerdings von den Planungen nicht betroffen. Er wird als erhaltenswert festgesetzt.
- Gemäß dem Fachgutachten zu Fledermäuse kommt es durch die Fällung der Bäume auf dem Gelände nicht zur Zerstörung einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte von Fledermäusen.

## Faunistische Kartierung Brutvögel:

- Erfassung der Brutvögel im Plangebiet erfolgte im Jahre 2020
- Gemäß dem Fachgutachten zu Brutvogelkartierung kann die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG nach aktueller Einschätzung unter Beachtung folgender Maßnahmen vermieden werden:
  - Die Baumfällarbeiten und die Baufeldräumung (Gehölzrodungen, Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) sind im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.



Bebauungsplan  
„Haus St.- Marien“

Oberflächenentwässerung und  
Schmutzwasserentsorgung

Wasserwirtschaftliche Vorplanung

## INHALTSVERZEICHNIS

Erläuterungsbericht mit hydraulischen Berechnungen	Unterlage 1
Übersichtslageplan	Unterlage 2
Lageplan	Unterlage 3
Versickerungsnachweis	Anhang
Lageplan Antrag gem. § 68 WHG	Anhang

Projektnummer: 219152  
Datum: 2020-07-16

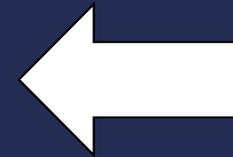


Eine wasserwirtschaftliche Vorplanung wird derzeit erarbeitet.

Derzeitiger Kenntnisstand:

- Einleitung des anfallenden Oberflächenabflusses auf den bereits bebauten Flächen in den vorhandenen Regenwasserkanal im „Astruper Weg“
- Für die anfallenden Oberflächenabflüsse auf den Plangebietsflächen wird ein Regenwasserkanal mit Anschluss an den Bestandskanal in der „Konrad-Adenauer-Straße“ geplant.

- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
| ○ <b>Bestandsaufnahme</b>  | <b>erledigt</b>                 |
| ○ <b>Vorentwurf</b>  | <b>erledigt</b>                 |
| ○ <b>Kartierungen zum Artenschutz</b>                                  | <b>erledigt</b>                 |
| ○ <b>Frühzeitige Beteiligung<br/>gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB</b>      | <b>4. Quartal 2020</b>          |
| ○ <b>Ausarbeitung Entwurfsunterlagen</b>                               | <b>1. Quartal 2021</b>          |
| ○ <b>Auslegungsbeschluss</b>   | <b>1. Quartal 2021</b>          |
| ○ <b>Öffentliche Auslegung<br/>gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB</b>        | <b>Ende 1. Quartal<br/>2021</b> |
| ○ <b>Satzungsbeschluss B-Plan</b>                                      | <b>Ende 2. Quartal<br/>2021</b> |
| ○ <b>Öffentliche Bekanntmachung /<br/>Rechtsverbindlichkeit B-Plan</b> | <b>3. Quartal 2021</b>          |





**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !**

**Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz**