

## Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

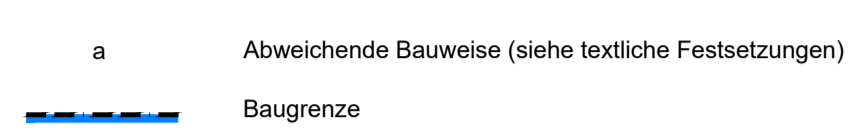
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

H. max.: maximale Höhe baulicher Anlagen  
z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ  
z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)



Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)



## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### Sonstiges Sondergebiet „Pflege“

1.1 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflege“ dient der Ansiedlung von Wohn- und Pflegeeinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO).  
Zulässig sind:

- Wohn- und Pflegeeinrichtungen,
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Hauptnutzung dienen.

1.2 Im Rahmen des festgesetzten Sondergebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 13,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) und technische Anlagen bis zu 1,5 m als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmittelle der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

### 3. Bauweise

Innerhalb des Sondergebietes sind in der nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) Gebäudehöhen von über 50 m zulässig.

### 4. Ein- und Ausfahrten

Zur Erschließung des Sondergebietes (SO) sind Grundstückszufahrten und -ausfahrten ausschließlich im Bereich der festgesetzten Einfahrtbereiche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

### 5. Immissionsschutz

Innerhalb des Gebietes wird tags und nachts der Orientierungswert aus dem Beiblatt der DIN 18005 durch Verkehrslärmimmissionen überschritten. Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten daher folgende Schallschutzanforderungen:

#### Anforderungen an schutzbedürftige Räume

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach maßgeblichen Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Mindestens ist für die Fassaden ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im Plangebiet einzuhalten. Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

Weiterhin ist für Schlaf- / bzw. Pflegezimmer der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Auf den Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage für Schlaf- / bzw. Pflegezimmer kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Lärmpegel von 50 dB(A) nachts vorliegt.

#### Gebäudelärmkarte (maßgebliche Außenlärmpegel bei zulässiger Höchstgeschwindigkeit 50 km/h)



## Nachrichtliche Hinweise

### 1. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das Können u. a. sein: Tongefäße, Holzkohlenansammlungen, 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 unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

### 2. Militärische Altlasten

Sollten bei anstehenden Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel, wie z.B. Granaten, Panzerfauste, Minen oder Munition, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

### 3. Altablagerungen

Altablagerungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwassercontaminierungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

### 4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken

Entsprechend § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken als Grünflächen anzulegen. Dementsprechend muss auf diesen Flächen der Anteil an Vegetation überwiegen, so dass Steinflächen (Plattenbeläge, Pflasterungen, Schotterflächen etc.) nur in geringem, der Vegetation deutlich untergeordnetem Maße zulässig sind. Verstöße stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 80 NBauO dar, die geahndet werden kann.

### 5. Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

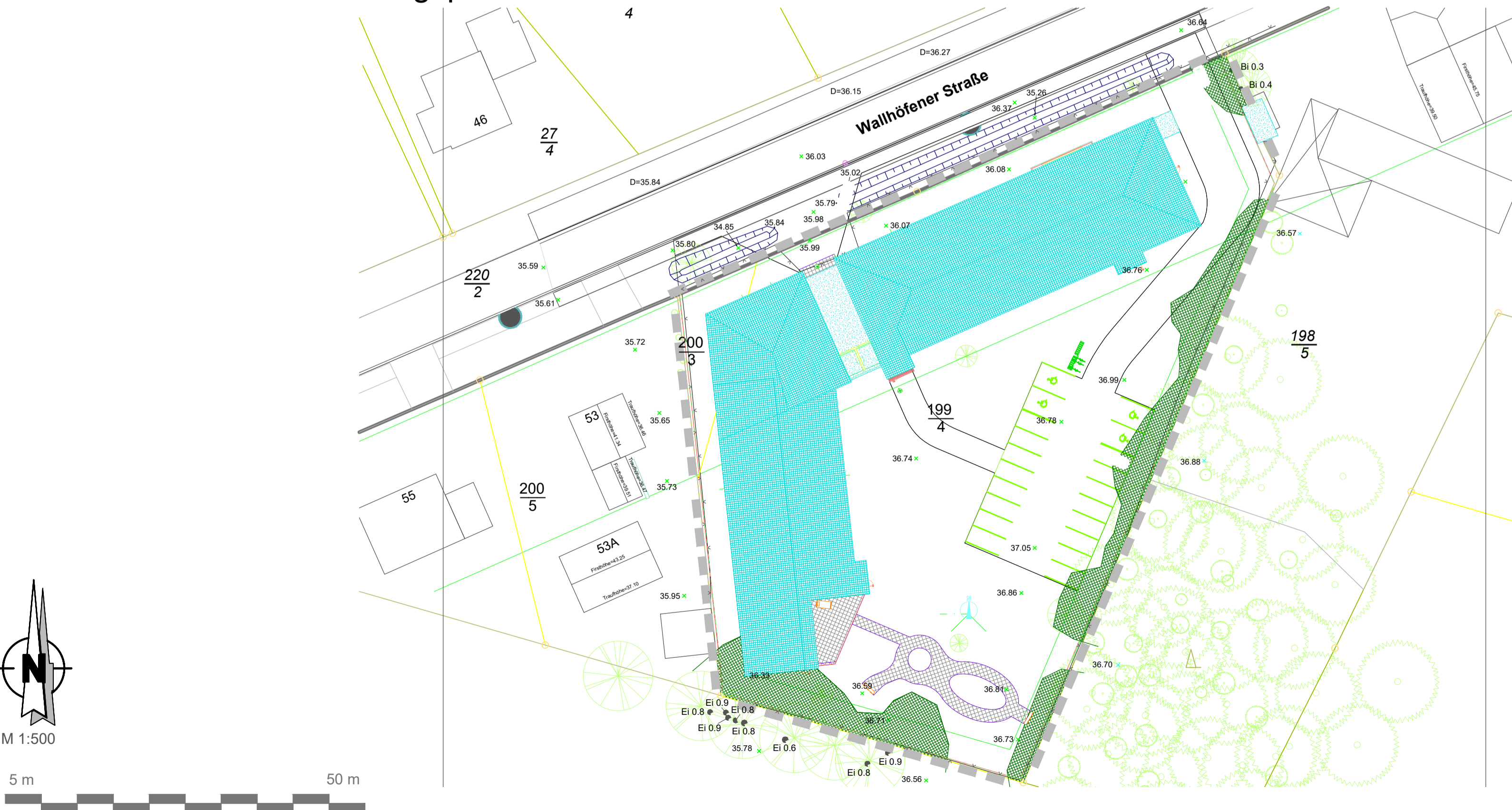
### 6. Allgemeiner Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaften und besetzten Nistplätzen durch Vögel unmittelbar vor dem Eingriff von einer fachkundigen Person zu überprüfen.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.  
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.



## Vorhaben- und Erschließungsplan



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan 27

# Gemeinde Vollersode

## "Pflegezentrum Wallhöfen"

- Entwurf -



### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Vollersode diesen Bebauungsplan Nr. 27 "Pflegezentrum Wallhöfen", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Vollersode, den ..... (Greff) Bürgermeisterin

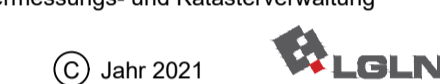
### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Vollersode hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Vollersode, den ..... (Greff) Bürgermeisterin

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.01.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osterholz-Scharmbeck, den .....  
O. b. V. I. Bruns

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
**instara** (Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH)  
Vahner Straße 185, 28309 Bremen  
Tel.: (0421) 43 57 80, Internet: www.instara.de  
Fax: (0421) 43 48 84, E-Mail: info@instara.de

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Vollersode hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Vollersode, den ..... (Greff) Bürgermeisterin

### Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Vollersode hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Vollersode, den ..... (Greff) Bürgermeisterin

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Vollersode hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Vollersode, den ..... (Greff) Bürgermeisterin

### Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Vollersode, den ..... (Greff) Bürgermeisterin

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Vollersode, den ..... (Greff) Bürgermeisterin

### Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Vollersode, den ..... (Greff) Bürgermeisterin

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Alle Rechte vorbehalten  
Bebauungsplan Nr. 27  
Gemeinde Vollersode