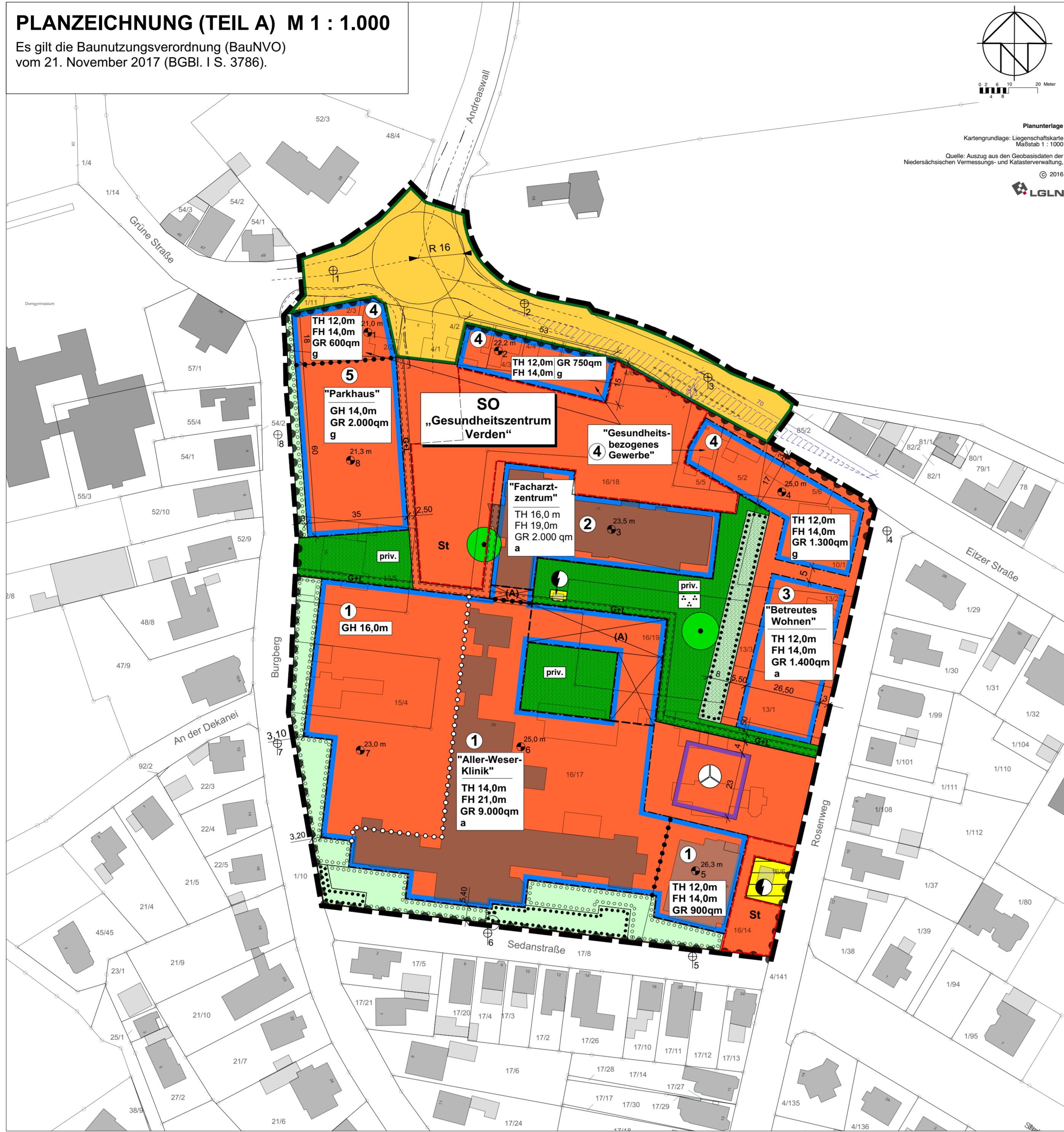


SATZUNG DER STADT VERDEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 92 "SO-Gesundheitszentrum Verden" (mit örtlichen Bauvorschriften)



TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Sonstiges Sondergebiet „Gesundheitszentrum Verden“ gemäß § 11 BauNVO Zweckbestimmung: Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung und Entwicklung eines Krankenhaus- und Gesundheitsstandortes.
- 1.2 Im sonstigen Sondergebiet sind innerhalb des jeweils genannten Baufeldes folgende Nutzungen zulässig:

Baufeld 1 „Aller-Weser-Klinik“:

- Krankenhaus und andere Anlagen für gesundheitliche Zwecke mit den dazugehörigen Nutzungen und Anlagen
- Räume und Gebäude für freiberuflich Tätige und Gewerbetreibende aus dem gesundheitsbezogenen/medizinischen Bereich, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
- Medizinische Laborgebäude und -räume
- Bürogebäude und -räume mit gesundheitsbezogenen/medizinischen Dienstleistungen
- Wohngebäude mit Wohnungen für Mitarbeiter des Krankenhaus- und Gesundheitsstandortes
- Ausnahmeweise Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 50 qm, wenn sie der Versorgung des sonstigen Sondergebiets mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen

Baufeld 2 „Fachärztklinikum“:

- Räume und Gebäude für freiberuflich Tätige und Gewerbetreibende aus dem gesundheitsbezogenen/medizinischen Bereich, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
- Einrichtungen zur Unterbringung, Betreuung und Pflege der Bewohner mit den dazugehörigen Nutzungen und Anlagen
- Wohngebäude mit betreuten Wohnungen und den dazugehörigen Nutzungen und Anlagen
- Ausnahmeweise Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 qm mit gesundheitsbezogenen/medizinischen Sortiment,
- Bürogebäude und -räume mit gesundheitsbezogenen/medizinischen Dienstleistungen
- Nicht störende Gewerbetreibende mit gesundheitsbezogenen/medizinischen Dienstleistungen
- Medizinische Laborgebäude und -räume

Baufeld 3 „Betreutes Wohnen“:

- Einrichtungen zur Unterbringung, Betreuung und Pflege der Bewohner mit den dazugehörigen Nutzungen und Anlagen
- Wohngebäude mit betreuten Wohnungen und den dazugehörigen Nutzungen und Anlagen
- Räume für die Tagespflege

Baufeld 4 „Gesundheitsbezogenes Gewerbe“:

- Räume und Gebäude für freiberuflich Tätige und Gewerbetreibende aus dem gesundheitsbezogenen/medizinischen Bereich, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
- Ausnahmeweise Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 qm mit gesundheitsbezogenen/medizinischen Sortiment
- Nicht störende Gewerbetreibende mit gesundheitsbezogenen/medizinischen Dienstleistungen
- Ausnahmeweise können sonstige nicht störende Gewerbetreibende zugelassen werden, wenn sie die das Sondergebiet gebietsstypisch ergänzen und sich städtebaulich und funktional einfügen
- Bürogebäude und -räume mit gesundheitsbezogenen/medizinischen Dienstleistungen
- Reitwachtweche

Baufeld 5 „Parkhaus“:

- Parkhäuser
- Reitwachtweche

- Ausnahmeweise sind in den Baufeldern 1 - 4 folgende Nutzungen zusätzlich zulässig, wenn sie der jeweiligen Hauptnutzung in jedem Fall untergeordnet und dieser in einem funktionalen Zusammenhang stehen:
 - Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke
 - Gastronomienutzungen

- Tiefgaragen sind im gesamten sonstigen Sondergebiet zulässig. Stellplätze sind im gesamten sonstigen Sondergebiet nur in der zeitlich festgesetzten Bebauung sowie in den Baufeldern 1 und 2 erlaubt. Außerdem sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im gesamten sonstigen Sondergebiet zulässig, wenn sie den in den Baufeldern zulässigen Nutzungen zugeordnet sind.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 In der mit „(A)“ bezeichneten Fläche im Baufeld 1 ist das Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) als Luftraum und Durchgang mit einer lichten Höhe von mind. 4 m zu gestalten (§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO).

- 2.2 Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäude- und Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und der untere Bezugspunkt (+ 0,0 m) ist der der Baufeldern in der Planzeichnung zugeordnete Höhenbezugspunkt (§ 18 (1) BauNVO).

- 2.3 Die in der Planzeichnung angegebene maximal zulässige Gebäudehöhe kann ausnahmeweise von Gebäudeteilen, die im Verhältnis zum gesamten Baukörper nur von untergeordneter Größe sind, wie z. B. Schornsteinen und Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte, um bis zu 2,0 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3.0 Überbaubar Grundstücksfläche, Bauweise und abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)

- 3.1 Im Baufeld 3 dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,0 m und durch Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden.

- 3.2 Im Baufeld 2 ist die Überschreitung der westlichen Baugrenze für einen Vorbau im Erdgeschoss ausnahmeweise zulässig.

- 3.3 Für das Baufeld 1, 2 und 3 wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand - ohne Gebäudehöhenbegrenzung festgesetzt.

- 3.4 Im sonstigen Sondergebiet beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsflächen abweichend von § 5 Abs. 2 BauNVO 0,3 H, mindestens jedoch 3,0 m.

4.0 Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Genehmigte Zu- und Abfahrten, die sich innerhalb des festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt befinden, sind bis zur Realisierung der neuen zentralen Ein- und Ausfahrt an der Elitzer Straße zulässig. Der Ausbau der genehmigten Zu- und Abfahrten ist bis zur Realisierung der neuen zentralen Ein- und Ausfahrt an der Elitzer Straße zulässig. (§ 9 Abs. 2 BauGB).

- 4.2 Die genehmigte Zu- und Abfahrt an der Elitzer Straße ist ausnahmeweise dauerhaft zulässig, wenn sie nach Realisierung der neuen zentralen Ein- und Ausfahrt an der Elitzer Straße nur als Notzufahrt- und -abfahrt dient.

- 4.3 Die festgesetzten Sichtdreiecke an den genehmigten Zu- und Abfahrt an der Elitzer Straße sind von jeglichen sichtbehindenden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.

5.0 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Wege in den festgesetzten privaten Grünflächen sind mit wasser- und luftdurchlässiger Aufbau herzurichten.
- 5.2. Flachdächer sind als Gründächer auszuführen.
- 5.3 Das aus verschmutzte Oberflächenwasser ist auf den privaten Grünflächen zu entsorgen.

6.0 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1 Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Verden (Aller) und der Leitungsträger kann im Rahmen der Ausführungsplanung verschoben werden.

7.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

- 7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bedeckend zu bepflanzen und es sind standort- und gebietsbezogene Laubbegölze anzulegen, die durch eine fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten sind. Eine Unterbaupflanzung der Anpflanzflächen ist nicht zulässig.

- 7.2 Die entlang des Baufeldes 5 festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen kann ausnahmeweise durch Zu- und Abfahrten mit einer maximalen Breite von 5 Metern zum Parkhaus unterbrochen werden.

- 7.3 Die entlang des Baufeldes 1 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können ausnahmeweise für Feuerwehrzufahrten mit einer maximalen Breite von 5 Metern unterbrochen werden.

- 7.4 Je 5 Stellplätze ist ein mittelgroßer, standortgerechter und einheimischer Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen. Die neu gepflanzten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- 7.5 Entlang der zukünftigen Zu- und Abfahrt von der Elitzer Straße zum Baufeld 1 sind mindestens sechs und entlang der Elitzer Straße (zwischen den Baufeldern) sind mindestens vier mittelgroße, standortgerechte und einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen. Die neu gepflanzten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- 7.6 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und Gehölzgruppen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei ihrem Abgang durch gebiete- und standortreiche Baumpräfumungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufe plus 1,50 m) sind keine Versiegelungen oder Aufschüttungen zulässig. Das zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und Gehölzgruppen dürfen nicht unterbaut werden.

8.0 Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 NBauO

- 8.1 Fassaden

Die Außenwandflächen der Gebäude sind in hellem Verbundmauerwerk mit einem Remmissionswert / Helleszugswert von mindestens 65 sowie in Putz in hellem Farbstoff mit einem Remmissionswert / Helleszugswert von mindestens 65 zulässig. Abweichend hiervon können bis zu 40 % der geschlossenen Außenwandflächen je Fassadenseite in anderen Materialien und Farbtönen ausgeführt werden. Materialien aus Metall sind jedoch unzulässig.

- 8.2 Dach

Bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 10° sind die Dachflächen mit roten, rotbrauen oder anthrazitalben Dachpfannen einzudecken. Spiegelnde Dachpfannen sind nicht zulässig.

- 8.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

- 8.4 Einfriedungen

Die historische Einfriedung des Krankenhausgeländes entlang der Sedenstraße und des Burgberges ist dauerhaft zu erhalten.

- 8.5 Zuwidderhandlungen gegenüber den örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gem. § 80 (5) NBauO geahndet werden (§ 80 (3) NBauO).

HINWEISE

Artschutz

Notwendige Rodungs- und Baumfällmaßnahmen sind in der Zeit der Vegetationsruhe und außerhalb der Brut- und Aufzuchtfzeit von 1. Oktober bis 28.29. Februar des Folgejahrs durchzuführen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 2 BNatSchG).

Vor Beginn der Fällung ist eine Baumaßnahme auf mögliche Fledermaus- und Vogelhäuser hin zu prüfen. Sollten Quartiere in den gefällten Bäumen gefunden werden, kann die Fällung erst erfolgen, wenn die Fledermause oder Vögel das Quartier verlassen haben.

Vor Abriss- oder Umbaumaßnahmen sind die Gebäude von einem fachkundigen Experten auf das Vorkommen von Fledermaus- oder Vogelquartieren zu prüfen. Bei Erfassung eines Quartieres sind weitere Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Gegebenenfalls ist die Bereitstellung neuer Quartiere erforderlich.

Als Ausgleich für das Verlorengehen von Baumhöhlen durch die geplanten Fällungen von Hölzernen im Baufeld 1 und im Bereich der festgesetzten Hübschrauberlandestelle ist die Anbringung von mind. 3 Fledermaushöhlenkästen (gruppiert aufgehängt) durch einen Fledermausexperten als Ersatzhöhlen im bestehenden und zum Erhalt festgesetzten Baumbestand im Südwesten des Plangebietes erforderlich. Die drei Kästen sind vor der Fällung der Hölzernen zu überhängen.

Für die Außenflächen sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Des Weiteren sind Maßnahmen zur Verminderung von Scheibenbefall für Gebäudeneubauten zu treffen.

Bei zukünftigen Fassaden-/ Dacharbeiten sind alle bestehenden (auch halb abgebrochene) Schwalbennester zu erhalten.

Baumschutz
Beim Bau einer Tiefgarage oder einer Anlage zur Regenrückhalte in der Nähe von festgesetzten Einzelbäumen und Gehölzgruppen sind entsprechende Maßnahmen zu ihrem Schutz zu treffen. Der Bau einer Tiefgarage oder einer Anlage zur Regenrückhalte darf nicht zu einer Beeinträchtigung der Vitalität der Bäume und Gehölzgruppen führen.

Luftverkehr
Die festgesetzte Landestelle an einer Einrichtung von öffentlichem Interesse ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Sichtdreiecke
Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindenden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.

Passive Schallschutzaufnahmen / Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinnes des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Das Plangebiet ist durch Verkehrsarm vorbelastet, so dass passive Schallschutzaufnahmen gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau erforderlich sind.

Bei der Grundrissgestaltung sind zunächst alle Möglichkeiten zu prüfen, um Wohn-, Schlaf- und Büroumgebungen den lärmgefährdeten Bereichen zuzuordnen. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.
Die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau ist in Berlin erschienen und als temporäre Baubewilligung durch das Landesamt für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259).
Die DIN 4109 ist auch bei der Stadt Verden, Fachbereich Stadtentwicklung, Ritterstraße 10, 27283 Verden zu den üblichen Dienstzeiten einsehbar.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsrat der Stadt Verden (Aller) hat in seiner Sitzung am 28.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.04.2017 öffentlich bekannt gemacht.
Verden, den 02.04.2019..... L.S. gez. Brockmann Bürgermeister

Planunterlage

Karte: Legiengrundkarte
Gemarkung: Verden, Flur: 17
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2016 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regierungspräsidium Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.11.2016). Sie ist die aktuelle Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch genau.

Verden, den 29.03.2019..... L.S. gez. Leonard Amtliche Vermessungsstelle Katasterramt Verden (Aller)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Büro Architektur und Stadtplanung, Raum 1 Schwimmstraße 1 Stellmacher PartGmbB, Graumannweg 69, 22037 Hamburg.
Hamburg, den 27.03.2019..... K.Schwimmstraße Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsrat der Stadt Verden hat in seiner Sitzung am 19.09.2017 den Entwurf des Bebauungsplans unter der Begründung zugelassen und eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.09.2017 endgültig bekannt gemacht.
Der Entwurf und die Begründung haben vom 29.09.2017 bis 05.10.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Verden, den 02.04.2019..... L.S. gez. Brockmann Bürgermeister