



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO)**

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtung / Mehrgenerationenwohnen / Kulturforum“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1. Pflegeeinrichtung (Wohngruppen, Tagespflege),
2. Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb der o. a. Einrichtung,
3. Nebengebäude, die in funktionaler Verbindung zum Betrieb der Pflegeeinrichtung stehen,
4. Gemeinschaftsgarten,
5. Stellplätze für Bewohner, Bedienstete und Gäste,
6. Veranstaltungsräume für kulturelle oder sonstige Veranstaltungen (Kulturforum),
7. maximal 15 Wohnungen (Dauerwohnungen).

**Nr. 2 Gebäudehöhen**

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) darf im Teilbereich 1 den Wert von 70,50 m über NN und im Teilbereich den Wert von 73,50 m über NN nicht überschreiten. Bezugspunkt bei den Gebäuden ist die Oberkante des Dachfirstes.

**Nr. 3 Grundfläche**

Im Sonstigen Sondergebiet darf die dort zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um 100 % überschritten werden (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

**Nr. 4 Abweichende Bauweise**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge über 50,00 m zulässig. Abstände regeln sich nach den §§ 7 und 10 NBauO.

**Nr. 5 Nebenanlagen in Form von Gebäuden**

Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind im Sonstigen Sondergebiet bis zu einer Flächengröße von insgesamt 200 qm zulässig.

**Nr. 6 Anpflanzungsgebot für Einzelbäume**

Im Sonstigen Sondergebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB außerhalb des festgesetzten „Gemeinschaftsgartens“ mindestens 8 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm.

**Nr. 7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weiterer im Sonstigen Sondergebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung des Durchführungsvertrages oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Anklam diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Mehrgenerationenquartier Kolpingstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Anklam, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

**PLANVERFASSER**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 "Mehrgenerationenquartier Kolpingstraße" wurde ausgearbeitet von:



Oldenburg, den .....  
 .....  
 Planverfasser

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Rat der Gemeinde Anklam hat in seiner Sitzung am 12.10.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 "Mehrgenerationenquartier Kolpingstraße" beschlossen.

Anklam, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 "Mehrgenerationenquartier Kolpingstraße" und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Anklam, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Anklam hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Mehrgenerationenquartier Kolpingstraße" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Anklam, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 64 "Mehrgenerationenquartier Kolpingstraße" ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Er ist damit rechtsverbindlich geworden.

Anklam, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 "Mehrgenerationenquartier Kolpingstraße" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Anklam, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 "Mehrgenerationenquartier Kolpingstraße" sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Anklam, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

**Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64**

**MEHrgenerationenquartier KOLPINGSTRASSE**

Gemeinde Anklam  
 Landkreis Osnabrück

- ENTWURF -

Fassung für die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 25.01.2018

**BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. GEMEINDE ANKLAM  
 Der Bürgermeister

Anklam, den .....  
 .....  
 i.A. ....

**Planunterlage** Auftragsnummer: P 14022

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte 1:1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017

**Landkreis:** Osnabrück  
**Gemeinde:** Anklam  
**Gemarkung:** Anklam  
**Flur:** 7  
**Maßstab:** 1:1000



Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 29. Sep. 2017). 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.

Angefertigt durch **VERMESSUNGSBÜRO ALVES**  
 Dipl.-Ing. Klaus Alves Dipl.-Ing. Jens Alves  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Quakenbrück, den .....  
 .....  
 Öffentl. best. Verm.-Ing.

**Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)**

**Art der baulichen Nutzung**

Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**

- Geschossflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse (als Höchstwert)
- maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über NN

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- abweichende Bauweise
- Baugrenze mit überbaubarem Bereich

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen für einen Gemeinschaftsgarten
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
- Höhenbezugspunkt
- Bemaßung in Metern

**HINWEISE**

**1. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischer oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541 / 323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**2. Artenschutz**  
 Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Bebauungsaufstellung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

**3. Brandschutz**  
 Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.

**4. Erdverlegte Versorgungseinrichtungen**  
 Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Eit.- oder Gasversorgungsanlagen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

**5. Energieeinsparung**  
 Bei der Errichtung der Gebäude ist die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zu beachten.

**6. Altablagerungen / Altlasten**  
 Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Osnabrück - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.