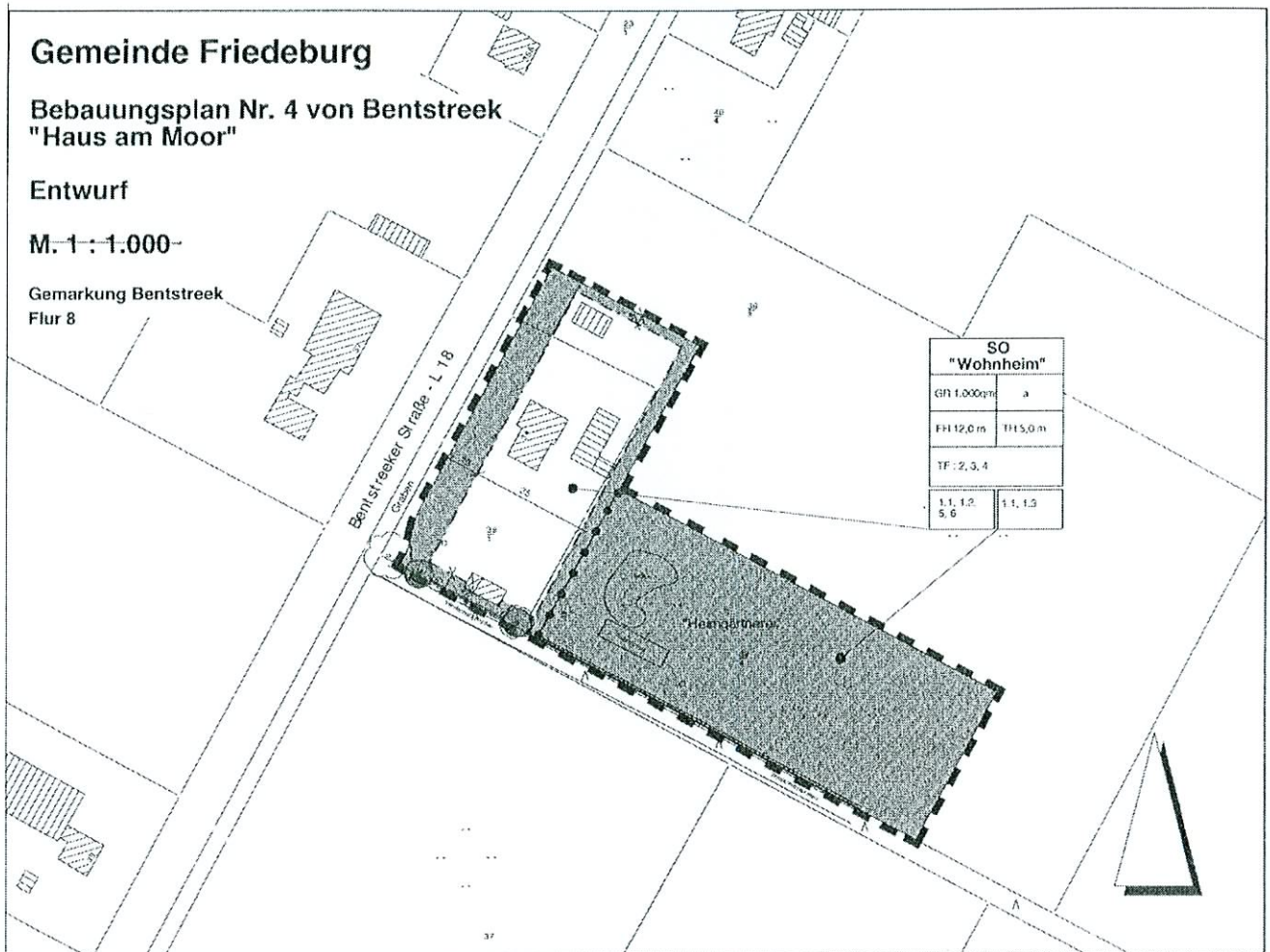




Planzeichenerklärung gem. PlanZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet "Wohnheim"

2. Maß der baulichen Nutzung

1.000 qm	maximal zulässige Grundfläche
TH 5,00 m	maximal zulässige Traufhöhe
FH 12,00 m	maximal zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen



abweichende Bauweise



Baugrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Zu erhaltender Einzelbaum

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Grenze zwischen Heimgelände und Heimgärtchen

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet „Wohnheim“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Wohnheims für Personen, die sich in schwierigen Lebensumständen befinden und der Betreuung und/oder Therapie bedürfen, sowie der Aufnahme zugehöriger kleinerer Hallen, Gebäuden zum Aufenthalt und weiteren Nebengebäuden.

1.2 Im Sondergebiet mit Ausnahme des Teilbereiches der nachfolgenden baulichen Festsetzung 1.3 sind zulässig:

- 1.2.1 Wohnheimgebäude
- 1.2.2 Maximal 2 Wohnungen für Heimerbeiter und Betreuungspersonal
- 1.2.3 Gebäude und Räume gemäß § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe im räumlichen Zusammenhang mit den Gebäuden für die Hauptnutzung
- 1.2.4 Anlagen für sportliche Zwecke
- 1.2.5 Gebäude zum Aufenthalt, Hallen, Gewächshäuser und Reinsten

1.3 Auf der Sondergebietsoberfläche, die mit „Heimgärtchen“ gekennzeichnet ist, sind zulässig:

- 1.3.1 Maximal 2 Gewächshäuser und/oder „Folientunnel“ mit je einer maximalen Grundfläche von 200 qm
- 1.3.2 Maximal 2 kleinere Nebengebäude mit je einer maximalen Grundfläche von 50 qm

2. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Baupunkt für Höhe und Höhenlage:
Als unterer Baupunkt gilt der Schnittpunkt der von der Mitte des Fassadenschnittes kreuzt zur Mittelachse der L 18 (Bentstreeker Straße) gebildeten Linie und der kreuzenden Mittelachse.

Gebäudehöhe (Gf):

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Baupunkt) und o.g. unterem Baupunkt. Die Gebäudehöhe ist zugleich Firsthöhe, wenn eine maximale Traufhöhe festgesetzt ist. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.

Traufhöhe (Th):

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schritten von Außenwand und Dachhaut (oberer Baupunkt) und o.g. unterem Baupunkt. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Bauteilen (Kragplatten, Dachaufbauten).

3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise beträgt die maximale Gebäudelänge (Summe aller aneinandergereihten Einzelgebäude und Häuser) 20 m. Die Grenzzustände richten sich nach Landesrecht.

4. Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 1.000 qm ist zulässig (freizeichnende Gesamtversiegelung im Sondergebiet durch Haupt- und Nebennutzungen 2.000 qm).

5. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenbegrenzten Baugrenzen nicht zulässig.

6. Festsetzungen zur Erhaltung und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

**Vorentwurf „Haus am Moor“
in Friedeburg - Bentstreek**

Bentstreeker Straße - L 18

Graben

Windschutzstreifen

Folientunnel

Teich

"Heimgärtnerei"

3/4

Windschutzstreifen

3/3

"Wohnheim"

a

GR 1.000qm

FH 12,0 m

TF: 2, 3, 4

1.1, 5, 6, 1.2,

1.1, 1.3

TH 5,0 m

10

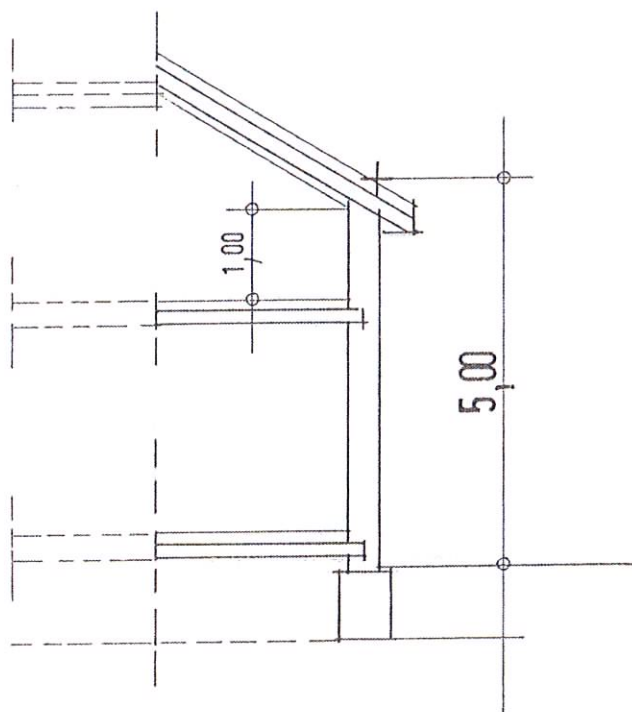
35

5

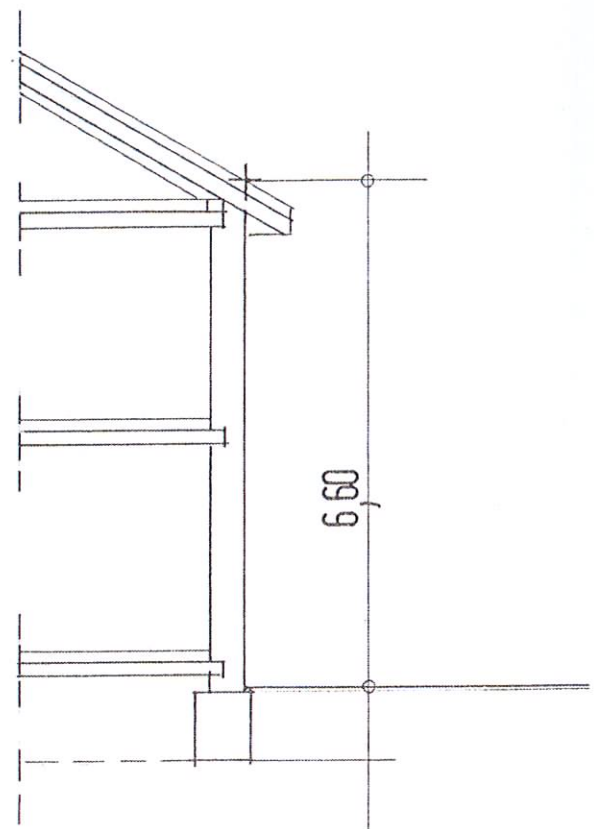
3

34

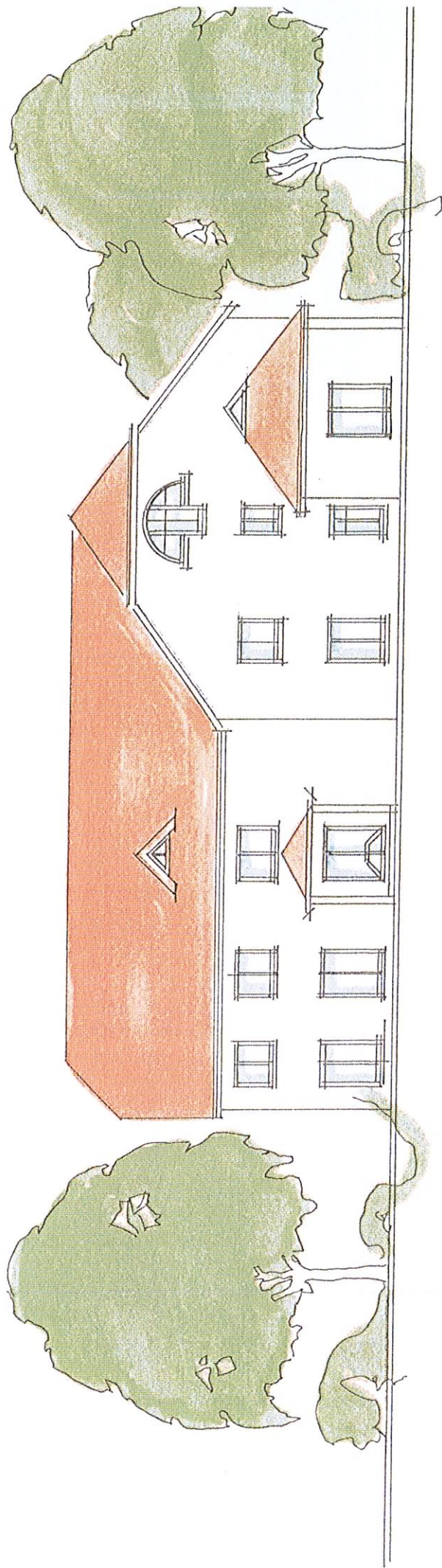
3



Traufhöhe lt. B-Plan = 5,00m



Erforderl. Traufhöhe = 6,60m



Ansicht (Straßenseite)