

NEUENHAGEN BEI BERLIN VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

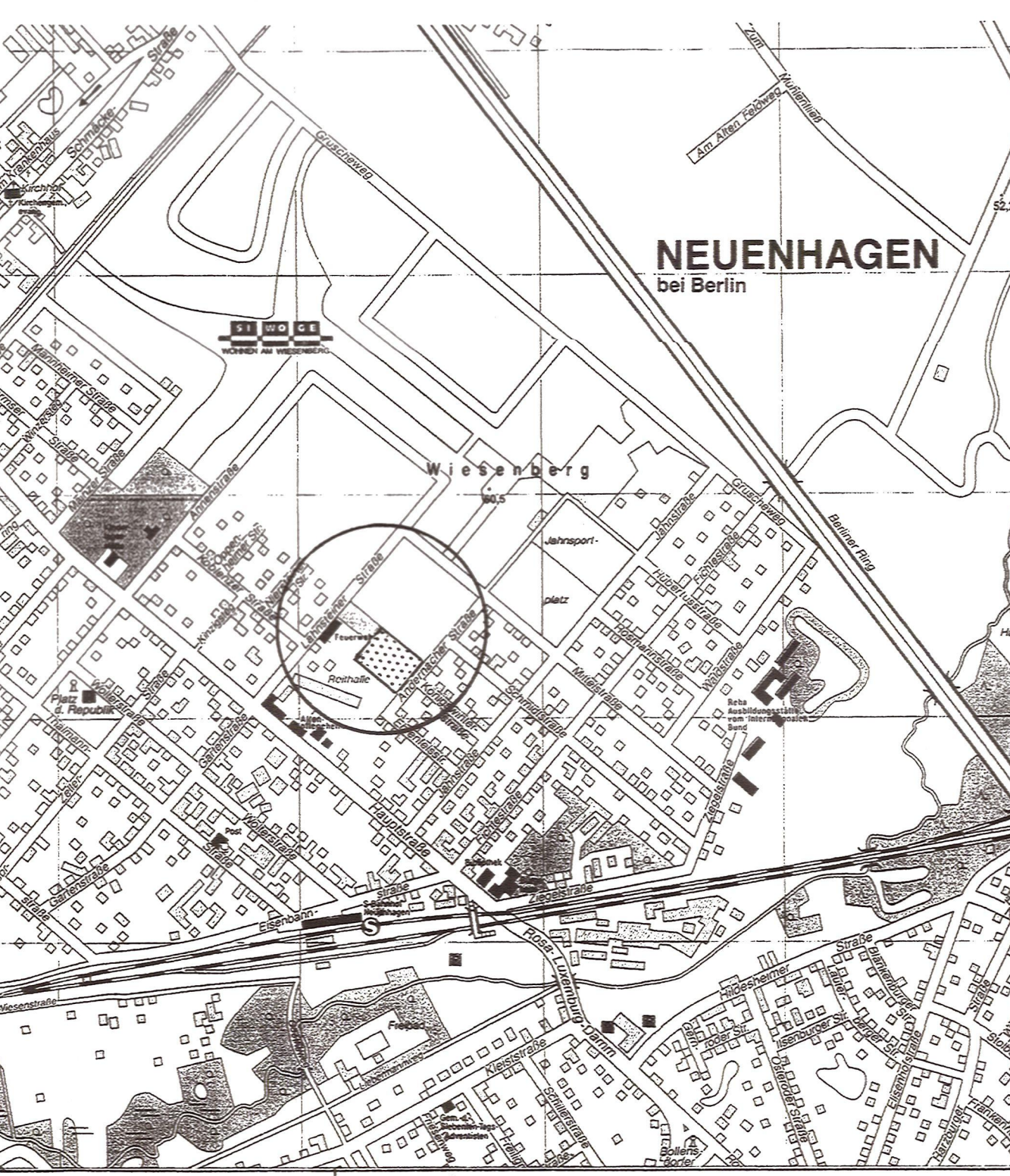
„Altenwohn- und Pflegeheim Andernacher Straße“

Satzung

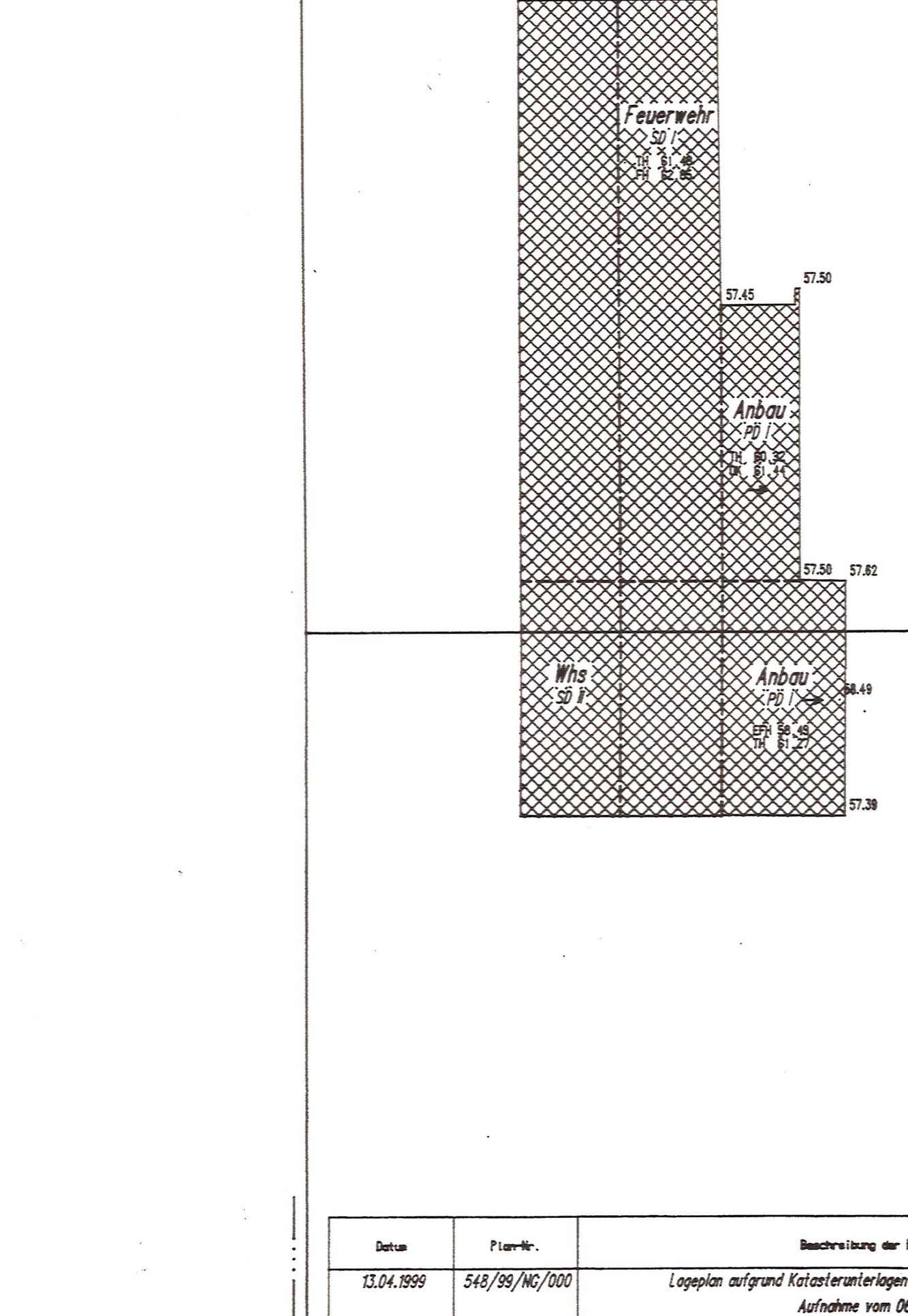
Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure

Amtlicher Lageplan
Maßstab: 1:250
Baugenehmigungsbehörde: Landkreiss
Markisch-Oderland
Plan-Nr.: 548/99/NG/000
Bauvorhaben:
Bauherr:
Gemeinde: Neuenhagen

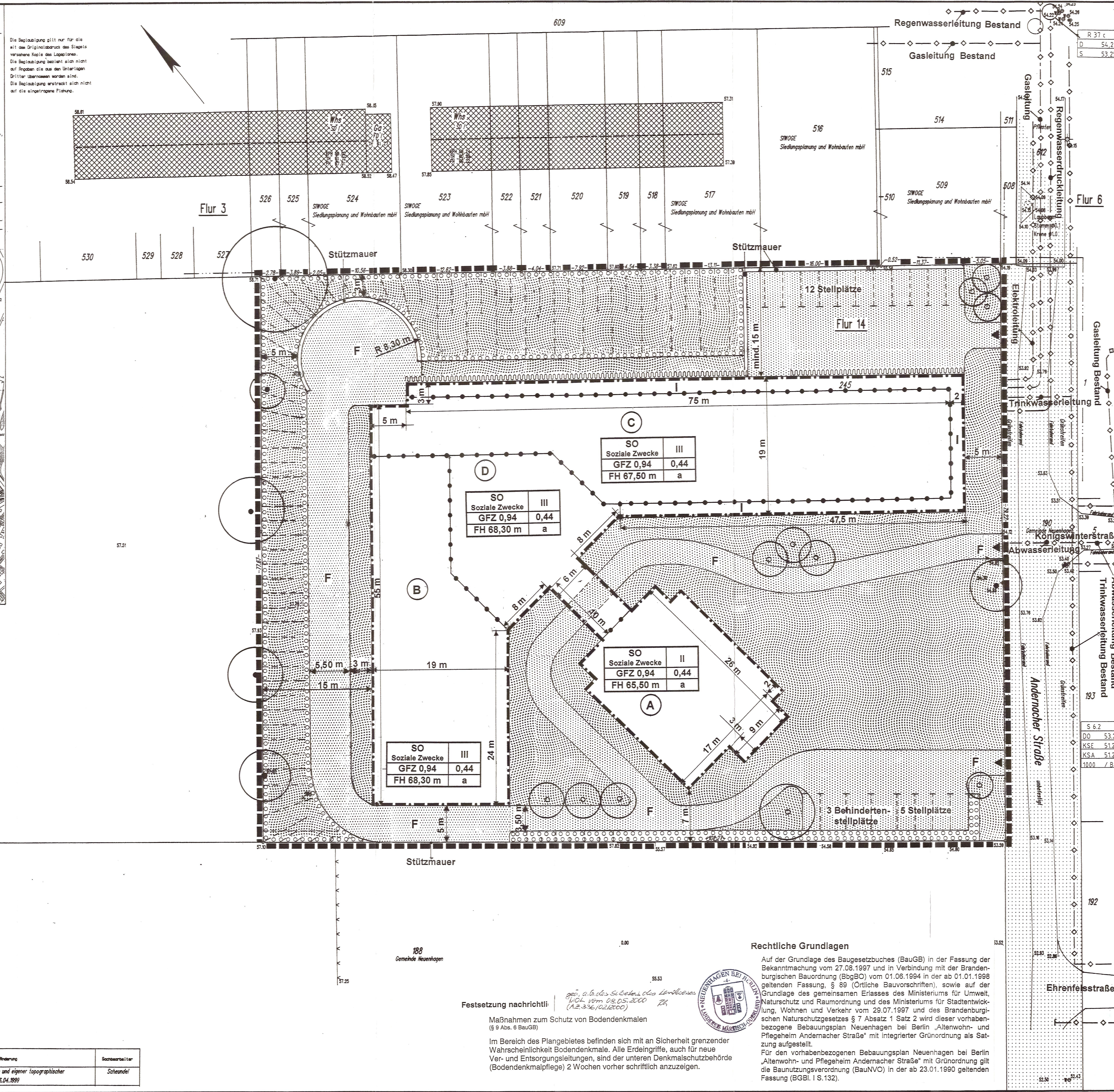
Gemarkung: Neuenhagen Flur: 14 Rahmenkarte:



ÜBERSICHTSPLAN 1:10.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Art und Maß der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet SO Soziale Einrichtung (§ 9 Abs.1 Nr.1, 2 BauGB)
1. Im sonstigen Sondergebiet SO Soziale Einrichtung ist entsprechend § 11 (2) BauNVO nur die Nutzung für soziale Einrichtungen zulässig.
2. Im sonstigen Sondergebiet SO Soziale Einrichtung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ebenerdige Garagen (§ 12 (6) BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) unzulässig. Als Ausnahme werden Nebenanlagen zur Versorgung gem. § 14 (2) BauNVO zugelassen.
3. Im sonstigen Sondergebiet SO Soziale Einrichtung ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,44 und GFZ 0,94 festgesetzt.
4. Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Bauteil A auf zwei (II), den Bauteil B auf drei (III), den Bauteil C auf ein (I) plus zwei zurückgesetzte Geschosse auf drei (III) Geschosse und der Bauteil D übergreifend von zwei (II) bis drei (III) Geschosse begrenzt (§§ 16, 17, 19, 20 BauNVO).
5. Im sonstigen Sondergebiet SO Soziale Einrichtung wird die maximale Firsthöhe (FH) im Bauteil A auf 65,50 m, im Bauteil B und D auf 68,30 m und im Bauteil C auf 67,50 m begrenzt, bezogen auf HN (§18 (1) BauNVO).
6. Im sonstigen Sondergebiet SO Soziale Einrichtung wird abweichende Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, daß die Gebäude eine maximale Länge von 85,00 m haben dürfen (§ 22 (4) BauNVO).
7. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 (1,3) BauNVO).



8. Im sonstigen Sondergebiet SO Soziale Einrichtung sind die für PKW notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück zu schaffen.
Schallschutz
(gem. § 18 (2) BbgBO)
1. Am Standort Andernacher Straße ist mit Lärmbelastungen durch die Autobahn zu rechnen. Da aus städtebaulichen Gründen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden können, müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büros ein bewertetes Luftschalldämmmaß (nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Punkt 5) aufweisen.
2. Innerhalb des Bauantragsverfahrens sind die beschriebenen Maßnahmen für jedes Gebäude / Gebäudeteil zu konkretisieren.
Örtliche Bauvorschriften über gestalterische Festsetzungen
(gem. § 89 BbgBO)
1. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind geneigte Dächer von 22° bis 25° zulässig. Als Ausnahme werden im Bauteil D in Anpassung an die Bauteile B und C für die Glasdachflächen andere Neigungen zugelassen (§§ 16, 17, 19, 20 BauNVO).
2. Im Plangebiet sind die Dachflächen mit roten bis rotbraunen Ziegeln einzudecken. Als Ausnahme werden im Bauteil D Glasdächer zugelassen. Metallisch glänzende Dachdeckungen sind nicht zulässig.
3. Außenwände von oberirdischen baulichen Anlagen sind nur in Putzausführung oder Verblendenwerk zulässig.
4. Die Außenwände der Baukörper sind mit folgenden vertikalen Elementen zu gliedern:
Wechsel von stehenden Fensterelementen und stehenden Fensterformaten mit geschlossenen Brüstungen in einer Ebene.
1. und 2. Obergeschoß.
Wechsel von geschlossenen, zurückliegenden mit offenen, hervorstehenden Flächen und umgekehrt (je nach Raumfunktion).
Die offenen, hervorstehenden Flächen sind über zwei Geschosse, im Abstand von ca. 5 m als verglaste, bis zu 1 m hervorstehende Erker auszubilden.
5. Werbeanlagen
Für die Kennzeichnung der Einrichtung dürfen keine blinkenden Leuchtschilder oder Zeichen eingesetzt werden. Masten für Werbung sind nicht zulässig.
Festsetzungen zur Begrünung
Integration grünordnerischer Planaussagen
Festsetzungen für Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)
Anpflanzen von Bäumen
Entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume in Art und Qualität neu zu pflanzen. (Pflanzliste A)
Anpflanzen von Sträuchern
Entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Sträucher in Art und Qualität entlang der Grundstücksgrenze Flurstück 188 neu zu pflanzen; 1 St / m² (Pflanzliste B). Bei Sträuchern über 2 m Pflanzhöhe ist bei der Anpflanzung der Abstand ein Drittel seiner Wuchshöhe zum Nachbargrundstück einzuhalten. Bäume werden nicht an der Grundstücksgrenze gepflanzt.
Die Böschung ist mit standortgerechten, heimischen Feldgehölzen in Art und Qualität zu bepflanzen; 1 St / m² (Pflanzliste C)
Fassadenbegrünung
Die Nordostseite des Gebäudeteils C ist mit Selbstklimmer zu bepflanzen; 3 St / lfdm (Pflanzliste D)
Qualitätsmerkmale
Es werden folgende Mindestpflanzgrößen festgelegt:
Bäume: Hochstamm, 3xv, mB, 12-14 StU
Sträucher: 2xv, oB, 60-100
Selbstklimmer: 2xv, oB, 5-7 TR
Kennzeichnung von Standorten für die Erhaltung und Begrünung von Bäumen
Entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die auf den für die Erhaltung und Begrünung von Bäumen gekennzeichneten Standorten eingetragenen Bäume auf Dauer zu erhalten, zu schützen und gegebenenfalls zu ersetzen (Pflanzliste A). Bei den zu erhaltenen Bäumen sind während der Bauphase die geltenden Vorschriften der DIN 18920, ZTV-Baumpflege und RAS-LG 4 zu beachten.
Festsetzungen für Grünflächen
Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens mit der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode auszuführen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen. Die angelegten Pflanzungen sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
Die Vegetationsflächen sind durch entsprechende Bordgestaltung vor dem Befahren mit Kraftfahrzeugen zu schützen.
Einfriedungen
Die Einfriedung des Grundstücks zur Andernacher Straße hat mit transparentem Metallgitterzaun, Höhe 1,20 m zu erfolgen. Zu den Nachbargrundstücken Albersweiler Straße, Flurstück 244, Teilfläche Flurstück 188 und zu den Reihenhäusern ist ein Maschendrahtzaun mit einer Höhe von 1,20 m zu setzen. Ein Durchlaß für Kleintiere von 10 cm Höhe muß gewährleistet sein. Mauern sind unzulässig.
Stellplätze auf dem Grundstück
Die Stellplätze werden 2,50 x 5,00 bzw. 3,50 x 5,00 für Behinderte auszubilden. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Okopflaster).
Zufahrten und Wege
Die Zufahrten und Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Okopflaster).
Niederschlagswasser
(§ 9, Abs. 1, Nr. 14 BauGB)
Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist in geschlossene Rigolen abzuleiten.
Das Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist vor Ort teilweise über offene Mulden zu versickern.
Begrünungsmaßnahmen
Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens mit der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode auszuführen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen. Die angelegten Pflanzungen sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
Die Vegetationsflächen sind durch entsprechende Bordgestaltung vor dem Befahren mit Kraftfahrzeugen zu schützen.
Pflanzenlisten
Pflanzliste A Mittelkronige Bäume
Betula pendula
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia
Pflanzliste B Straucharten
Crataegus monogyna
Carpinus betulus
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Forsythia intermedia
(20% der Pflanzung, nicht heimisches Gehölz)
Pflanzliste C Feldgehölze
Carpinus betulus (Heister)
Cornus mas
Corylus avellana
Prunus spinosa
Prunus laurocerasus
Rosa canina
Syringa chinensis
(20% der Pflanzung, nicht heimisches Gehölz)
Bodendeckende Stauden
Ranunculus ficaria
Viola odorata
Pflanzliste D Selbstklimmer
Hedera helix
Parthenocissus tricuspedata
„Veitchii“

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- SO Sonstiges Sondergebiet für soziale Zwecke (SO soziale Zwecke § 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GFZ 0,94 Geschosflächenzahl (GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß für ausgewiesenen Geltungsbereich)
- GRZ 0,44 Grundflächenzahl (GRZ mit Dezimalzahl, für ausgewiesenen Geltungsbereich)
- A Kennzeichnung des Bauteils
- III Zahl der Vollgeschosse je Bauteil als Höchstmaß
- FH Firsthöhe (FH) über HN je Bauteil als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise, zulässige Gebäudelänge 85 m
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- private Verkehrsflächen
- Stellplatzflächen
- Einfahrt
- Zufahrt Feuerwehr
- Hauptversorgungs- / Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- unterirdisch
- Art der Leitung siehe Planzeichnung
- Grünflächen
- begrünte Freiflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
- Böschung
- Vormaß der Baugrenzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
- Fassadenbegrünung
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevertretung Neuenhagen hat am 04.02.1999, Beschuß-Nr. 181/99, die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang und Abdruck im Amtsblatt.

Neuenhagen bei Berlin, den 3.1.2000

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde mit Schreiben vom 16.1.2000 beteiligt. Die landesplanerische Zustimmung erfolgte am 16.1.2000.

Neuenhagen bei Berlin, den 3.1.2000

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 07.04.1999 bis zum 23.04.1999 Montag, Mittwoch und Donnerstag von 9⁰⁰ bis 12⁰⁰ Uhr und 13⁰⁰ bis 14⁰⁰ Uhr und Freitag von 9⁰⁰ bis 12⁰⁰ Uhr und Freitag von 13⁰⁰ bis 14⁰⁰ Uhr im Rathaus Neuenhagen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, daß den Bürgern Gelegenheit zur Darlegung und Erörterung der Planung gegeben wird und Äußerungen und Anregungen schriftlich oder zu Protokoll vorgebracht werden können, in der April-Ausgabe des „Neuenhager Echo“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenhagen bei Berlin, den 3.1.2000

Auf Beschluß der Gemeindevertretung Neuenhagen vom 16.1.1999 hat der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung nach § 3 (2) BauGB vom 16.1.1999 bis einschließlich 16.1.1999 Montag, Mittwoch und Donnerstag von 9⁰⁰ bis 12⁰⁰ Uhr und Freitag von 9⁰⁰ bis 12⁰⁰ Uhr und Freitag von 13⁰⁰ bis 14⁰⁰ Uhr im Rathaus Neuenhagen öffentlich ausliegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16.1.1999 durch Aushang und Abdruck im Amtsblatt.

Neuenhagen bei Berlin, den 3.1.2000

Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB mit Schreiben vom 16.1.1999 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Neuenhagen bei Berlin, den 3.1.2000

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.1.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neuenhagen bei Berlin, den 3.1.2000

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Lageplans, der Katasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze festlegend nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei und entspricht der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Neuenhagen bei Berlin, den 24.01.2000

Die Gemeindevertretung Neuenhagen hat nach § 10 BauGB am 24.01.2000 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Neuenhagen bei Berlin, den 3.1.2000

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde mit Verfügung vom 03.12.2000 von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt (Unt. Anlag.). Die Befreiung ist in Kraft getreten.

Neuenhagen bei Berlin, den 21.12.99

Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind nach § 12 BauGB am 23.12.99 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am 23.12.99 in Kraft getreten.

Neuenhagen bei Berlin, den 23.12.99

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Neuenhagen bei Berlin, den 23.12.99

NEUENHAGEN BEI BERLIN
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Altenwohn- und Pflegeheim Andernacher Straße“

Auftraggeber: NEUENHAGEN BEI BERLIN / MATHILDE - ZIMMER - STIFTUNG BERLIN

Bearbeitung: Dipl. Ing. KÖLLING / Dipl. Ing. (FH) LACHMANN / Gartenbaul. PETERS
BÜRO FÜR UMWELTGESTALTUNG POTSDAM

Planbezeichnung: **Satzung**

Stand: November 1999 Blatt 1 Originalmaßstab: 1:250

0 2,5 5 7,5 10 12,5 25 37,5 m