Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Wohnstätte für Menschen mit geistiger Behinderung "Haus Roofensee"

PLANZEICHEN-ERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

SO 1 — Sondergebiet mit Bezeichnung der Teilflächen (§§ 10 u. 11 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

II — Zahl der Vollgeschoße, als Höchstgrenze (§ 17 Abs. 1 + 4 und § 18 BauNVO)

GR — Grundfläche als Höchstmaße (§18 BauNVO)

OK — Oberkante Gebäude als Höchstmaß (§18 BauNVO)

9.00 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze

FD — Flachdach / SD Satteldach / PD Pultdach

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

E — Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

O — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1,Nr.11 BauGB)

private Strassenverkehrsfläche

private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

ST — Flächen für Stellplätze

FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG (§9 Abs.1 Nr.14)

Fläche für Abwasserpumpwerk

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen: Parkanlage

PLANUNGEN, MASSNAHMEN U. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ U. ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 + 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für die Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (Wiese)

Erhalt von Einzelbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

F — Unterteilung von Flächen zur Höhendifferenzierung baulicher Anlagen mit Bezeichnung der Teilflächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

7.00 — Vermaßung in Meter (m)

Planzeichen ohne Normcharakter

BD — Bodendenkmal

Grenze der 50 m Uferschutzzone gemäß § 48 Brandenburgisches Naturschutzgesetz

60/33 — Flurstücksnummer

Gebäude

70 — Höhenschichtlinie

Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) NR.1 BAUGB I.V.M. § 1 BAUNVO)

1.1 Im Sondergebiet "Behindertenwohnstätte" sind Wohn- und Arbeitsstätten für geistig und mehrfach behinderte Menschen sowie deren Betreuer, einschließlich der zugehörigen Therapiestätten, Gemeinschaftseinrichtungen und sonstige für die Funktionalität der Einrichtungen erforderlichen Anlagen zulässig.

1.2 Im Sondergebiet "Ferienhausgebiet" sind Ferienhäuser mit jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen und einer Grundfläche von max. 90 qm zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Ausstattung, Einschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und bestimmt sind, dem ständigen und auf Dauer ihrem wechselnden Aufenthaltsort entsprechenden zur Erholung dienenden Aufenthalt von Personen zur Erholung zu dienen. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsleiter des Sondergebietes "1 Behindertenwohnstätte" zugelassen werden.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) NR.1 BAUGB I.V.M. §§ 16, 17 BAUNVO)

2.1 HÖHEN DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 2 BAUGB I.V.M. § 16 BAUNVO)

Für die Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden wird für die Höhe der baulichen Anlagen als Bemessungsgrundlage die NHN-Höhe bestimmt. Da es sich bei dem vorhandenen Gelände um hängiges Gelände zwischen 64 m über NHN und 70 m über NHN handelt, wird folgendes festgesetzt :

Sondergebiet 1

Die max. Gebäudehöhe (OK) darf ein MaS von 9,00m nicht überschreiten. Für die mit A und B gekennzeichneten Bereiche werden folgende Bemessungshöhen festgesetzt:

A = 66,00 m über NHN B = 67,00 m über NHN

Sondergebiet 2

Die Gebäudehöhe (OK) darf 4,50 m nicht überschreiten. Für die mit A - I gekennzeichneten Flächen gelten folgende Bemessungshöhen:

A = 65,70 m über NHN
C = 67,50 m über NHN
E = 68,00 m über NHN
G = 66,50 m über NHN
I = 64,50 m über NHN
B = 65,40 m über NHN
D= 68,50 m über NHN
F = 67,50 m über NHN
H= 66,00 m über NHN

Sondergebiet 3

Die Gebäudehöhe (OK) darf 4,50 m nicht überschreiten. Für die mit A - C gekennzeichneten Flächen gelten folgende Bemessungshöhen:

A = 64,50 m über NHN
C = 63,50 m über NHN
E = 64,50 m über NHN

2.2 Untergeordnete Bauteile

Untergeordnete Bauteile bzw. Gebäudeteile von nicht mehr als 50m² der Gesamtgrundfläche des Gebäudes dürfen im Sondergebiet 1 die zulässige Gebäudehöhe um 1.50 m überschreiten.

3.0 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind im Sondergebiet 1 und 2 nur im Bereich der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig.

4.0 FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§9 Abs. 1Nr.21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

5.0 PFLANZFESTSETZUNG (§ 9 ABS. 1, NR.25 A BAUGB)

5.1 Pflanzung von Bäumen auf Stellplätzen
Auf den Stellplätzen ist pro fünf Stellplätze ein Laubbaum der Artenliste 1 zu pflanzen.

5.2 Pflanzung von Sträuchern
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind pro 50 m² 20 Sträucher der Artenliste 2 + 3 zu setzen.

5.3 Pflanzung von Einzelbäumen
Im Sondergebiet 1 ist je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein Laubbaum der Artenliste 1 zu pflanzen.

5.4 Erhalt von Wiese
Die in der Planzeichnung mit W gekennzeichnete Fläche für die Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen ist als Wiese zu erhalten.

5.5 Pflanzung von Sträuchern im Bereich der Versorgungsflächen
Die Anlagen für Mülicontainer und die Abwasserentsorgung sind mit einer zweireihigen Hecke aus Sträuchern der Artenliste 2 einzugrünen. Zu pflanzen ist ein Strauch pro laufenden Meter.

5.6 Erhalt von Einzelbäumen
Einzelbäume, auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die in einer Höhe von 1,50 m einen Stammdurchmesser von 15 cm aufweisen, sind zu erhalten.

5.7 Fassadenbegrünung
Fensterlose Fassadenflächen, die größer als 40 m² sind, sind mit Kletterpflanzen der Artenliste 4 zu begrünen. Pro 40m² Fassadenfläche sind 2 Pflanzen zu setzen.

5.8 Artenliste

1) Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche

2) Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Betula pedula	Sandbirke
Sorbus aucuparia	Eberesche

3) Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus catharctica	Kreuzdorn
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa canina	Hundsrose

4) Kletterpflanzen

Lonicera in Sorten	Jelängerjelieber
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Vitis vinifera	Wein
Rosa in Sorten	Kletterrosen
Aristolochia durior	Pfeifenwinde

6.0 MASSNAHMENZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR - UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR.20 BAUGB)

6.1 Befestigung
Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie wassergebundene Decke, Rasenpflaster usw. zu befestigen.

6.2 Im Sondergebiet 1 sind Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung über eine Grundfläche von 1200 m² hinaus nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

6.3 In der privaten Verkehrsfläche ist der Bau einer wasserundurchlässigen Befestigung auf max. 900 m² zulässig. Darüber hinausgehende Flächenbefestigungen sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

6.4 Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind Zäune mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszustatten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.1994

1.0 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 89 ABS. 1,8UND 9 BBGBO)

Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Oberflächen der Aussenwände der baulichen Anlagen sind Putz , Stoßmauerwerk oder Holz zulässig.

2.0 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG (§ 12 ABS. 1, BBGBO)

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Zäune sowie zweireihige Gehölzhecken der Artenliste 3 zulässig. Auf der Fläche zur Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (Wiese) sowie auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Einfriedungen nur zweireihige Gehölzhecken der Artenliste 3 zulässig.
Die Verwendung von Weißblech und Kunststoff ist untersagt.

III. HINWEISE

1.0 Fundmeldungen
Im Geltungsbereich sind archäologische Siedlungsfunde bekannt, deshalb ist vor Durchführung aller Erdarbeiten das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zu informieren.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141) berichtigt durch die Bekanntmachung vor 16.01.1998 (BGBl I S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB l S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 (BVBl. Bbg I S.126, 404) geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. Bbg I S. 124).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung Menz hat am 10.10.1996 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

2. Die Gemeindevertretung Menz hat am 10.10.1996 die öffentliche Auslegung der Plankonzeption zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen.

3. Die Plankonzeption werde vom 21.10.1996 bis 22.11.1996 öffentlich ausgelegt.

4. Mit Schreiben vom 18.12.1996 wurden die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Die Gemeindevertretung Menz hat am 13.02.1997 die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen geprüft und sie untereinander und gegeneinander abgewogen.

6. Die Gemeindevertretung Menz hat am 22.05.1997 den geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.

7. Der Zusammenschluss der Gemeinden Dollgow, Menz und Neuglobsow zur neuen Gemeinde Stechlin wurde am 27.09.1998 wirksam.

8. Die Gemeindevertretung Stechlin hat am 30.06.1999 den Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 22.05.1998 aufgehoben.

9. Die Gemeindevertretung Stechlin hat am 30.06.1999 den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

10. Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom 16.08.1999 bis 20.09.1999 öffentlich ausgelegt.

11. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.08.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

12. Die Gemeindevertretung Stechlin hat am 27.09.2000 die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen geprüft und sie gegeneinander und untereinander abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

13. Die Gemeindevertretung Stechlin hat am 27.09.2000 den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

14. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.10.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme zum geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgefordert.

15. Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom 16.10.2000 bis 17.11.2000 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt.

16. Die Gemeindevertretung Stechlin hat am 21.02.2001 die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen geprüft und sie untereinander und gegeneinander abgewogen.

17. Die Gemeindevertretung Stechlin hat am 21.02.2001 den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

18. Die Gemeindevertretung Stechlin hat am 21.02.2001 den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gebilligt.

19. Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom 17.04.2001 bis 08.05.2001 öffentlich ausgelegt.

20. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.03.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

21. Die Gemeindevertretung Stechlin hat am 09.05.2001 und am 19.11.01 die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen geprüft und sie gegeneinander und untereinander abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

22. Die Gemeindevertretung Stechlin hat am 19.11.01 den redaktionell geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.
Für die Richtigkeit der Verfahrensvermerke Nr.1 bis 22:

Gransee, den 19.11.01

Noßke
Amtsdirektor

(Siegel)

Dr. Heinze
Bürgermeister

23. Das verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist gewährleistet möglich.

Zehdenick, den 20.12.01

T. Kühl
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

24. Der Landkreis Oberhavel als höhere Verwaltungsbehörde hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Schreiben vom .....(Aktenzeichen.....) genehmigt.

Gransee, den .....

Noßke
Amtsdirektor

(Siegel)

25. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tage der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Gransee, den .....

Noßke
Amtsdirektor

(Siegel)

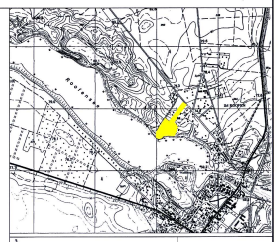
Dr.Heinze
Bürgermeister

26. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am ..... im Amtsblatt für das Amt "Gransee und Gemeinden" ortsüblich bekannt gemacht.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trat mit der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägungsawie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 Baugesetzbuch und ferner auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Baugesetzbuch hingewiesen.

Gransee, den .....

Noßke
Amtsdirektor

(Siegel)



3.		
2.	J.Neubrand	10/2000
1.Überarbeitet:	P.Schulz	Datum: 09/2000

IBW ING.-BÜRO WEILAND GmbH
beratende Ingenieure VBI
Mühlenstrasse 10 16775 Gransee Telefon (0 33 06) 79 84 0 Telefax (0 33 06) 79 84 79
Marcel-le-Port-Platz 1 55270 Zornheim Telefon (0 61 36) 46 61 Telefax (0 61 36) 4 58 60
Wenze-Jaisch-Strasse 9 a 65189 Wiesbaden Telefon (06 11) 46 03 44

REHA Consult e. V. Berlin
Leichhardtstraße 8
13 629 Berlin

Blatt: 1a
Ausfertigung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

" Wohnstätte für Menschen mit geistiger Behinderung Haus Roofensee "
OG. Stechlin / OT. Menz

Projekt-Nummer:	41-03-06
Maßstab:	1:500
Datum:	Juli 2001
Entworfen:	Mieselhorn
Zeichner:	Schulz/Hoffmann
Plotname:	4103_e8.p00
Geprüft:	

Der Bauherr:

Der Entwurfverfasser: