

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, BauNVO)

Mischgebiet -MI - gem. §6 BauNVO

1.1 Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Mischgebietsfläche MI wird festgesetzt:

- (1) Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen nach §6(2) BauNVO. Das sind:
1. Wohngebäude
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 6. Gartenbetriebe
 7. Tankstellen
 8. Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten gemäß §6(3) BauNVO.

1.2 Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Senioren - Wohn - und Pflegeheim“ wird festgesetzt:

Das Sondergebiet dient sozialen und gesundheitlichen Zwecken. Zulässig ist die Errichtung von Seniorenheimen, Wohnheimen und Pflegeheimen einschließlich zugehöriger sowie ergänzender Einrichtungen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke, Einzelhandel Dienstleistungen und Gastronomie.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, §16(2)1. BauNVO und §19(4) Satz 3 BauNVO)

Mischgebiet: Grundflächenzahl GRZ 0,4
Sondergebiet Senioren - Wohn- und Pflegeheim Grundflächenzahl GRZ 0,6

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9(1)1. BauGB, §16(2)3. BauNVO)

Mischgebiet: maximal drei Vollgeschosse
Sondergebiet Senioren - Wohn- und Pflegeheim maximal vier Vollgeschosse

3. Bauweise (§9(1)2. BauGB)

(1) Für die Fläche des Sondergebietes Senioren - Wohn- und Pflegeheim wird gem. §22(4) BauNVO eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximale zulässige Länge der baulichen Anlagen ergibt sich aus den gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

(2) Für das Mischgebiet wird gem. §22(2) BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9(1)24. BauGB)

(1) In dem Bereich von der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließer Straße (Bundesstraße B96a) bis zu einer Tiefe von 18 m hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließer Straße (Bundesstraße B96a) müssen

- die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die dem Wohnen oder der Unterbringung von Menschen zum Zweck der Pflege dienen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w, res} nach DIN 4109) von mindestens 35 dB aufweisen,
- die Außenbauteile Aufenthaltsräumen, die als Büroräumen oder ähnliche Arbeitsräume dienen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w, res} nach DIN 4109) von mindestens 30 dB aufweisen.

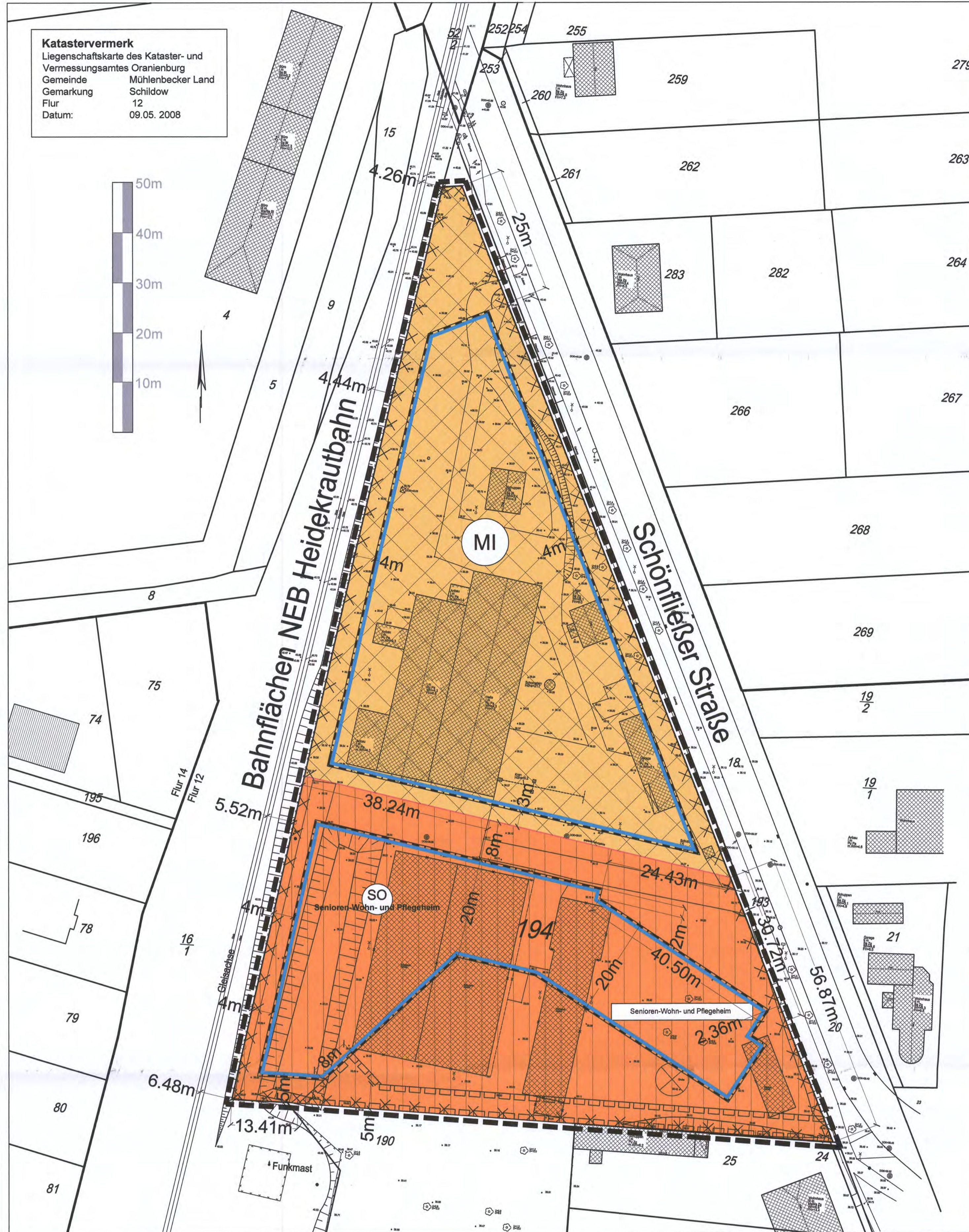
(2) In dem Bereich von der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließer Straße (Bundesstraße B96a) bis zu einer Tiefe von 33 m hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließer Straße (Bundesstraße B96a) sind Aufenthaltsräume, die dem Wohnen oder der Unterbringung von Menschen zum Zweck der Pflege dienen und die nur eine Lüftungsmöglichkeit zur lärmzugewandten Seite besitzen, mit einer schalldämmten Lüftungsmöglichkeit auszustatten.

(3) Von der Festsetzung gemäß (1) und (2) ausgenommen sind solche Außenwände, die der Schönfließer Straße (B96a) abgewandt sind, das heißt, bei denen der Winkel zwischen Straßennachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

II. Kennzeichnung (§9(5)3. BauGB)

Das gesamte Plangebiet ist eine Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

PLANZEICHNUNG M 1:500



Legende

Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)

- SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Senioren-Wohn- und Pflegeheim
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9(1)2. BauGB)

Baugrenze (§23(1) und (3) BauNVO)

Kennzeichnung

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten * zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21)

Hinweisliche Darstellung

3m Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage

194 vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude

vorhandene Böschung

vorhandener Schacht

vorhandene Zäunung

vorhandener Baum

vorh. Geländehöhe über NN

beabsichtigte Grundstücksteilung

* Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten des Flurstückes 190 und des Flurstückes 16/1, Flur 12 Gemarkung Schildow (Stand Liegenschaftskarte 09.05.2008) sowie beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Landkreises Oberhavel

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I/03, [Nr. 12], S.210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 09], S. 172)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs.1 BauGB wurde am 14.12.2007 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt.

Mühlenbecker Land, den 23.09.08

Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §4 Abs.1 ROG und §1 Abs.4 BauGB i. V. m. Art.2 Abs.2 Nr.3 sowie Art.12 u. 13 des Landesplanungsvertrages vom 06.04.1995 (GVBl. I S. 210) i. V. m. BauGB beteiligt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3(1) und §4(1) BauGB war abgesehen worden.

Mühlenbecker Land, den 23.09.08

Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 10.03.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Mühlenbecker Land, den 23.09.08

Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom Juli 2008 haben in der Zeit vom 07.08.2008 bis einschließlich 08.09.2008 nach §13a BauGB in Verbindung mit §3(2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Mühlenbecker Land, den 23.09.08

Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §13a BauGB in Verbindung mit §4(2) BauGB beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 20.03.2008 und 07.08.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Mühlenbecker Land, den 23.09.08

Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahmen am 22.09.2008 geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mühlenbecker Land, den 23.09.08

Der Bürgermeister

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 09.05.2008 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Mühlenbecker Land, den 23.09.2008

Ort, Datum

Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

8. Der Bebauungsplan in der Fassung von September 2008 wurde am 22.09.2008 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung von September 2008 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Mühlenbecker Land, den 23.09.08

Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Mühlenbecker Land, den 23.09.08

Der Bürgermeister

10. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.09.2008 wie folgt bekannt gemacht worden: Anschlag Nr. 10 vom 09.10.2008

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

In der Bekanntmachung ist gemäß §215(2) BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 23.09.08 in Kraft getreten.

Mühlenbecker Land, den 23.09.08

Der Bürgermeister

LAGE DES PLANGEBIETES



Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land Ortsteil Schildow Nr.15 "Seniorenzentrum Schildow"

Planungsphase: Satzung
Planungsstand: September 2008

Planverfasser: Dipl.Ing. Anke Ludewig, - Architektin -
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer
Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13
16547 Birkenwerder, Tel. 03303 502916 Fax. 03303 502917
e-mail ludewig@planungsbueroludewig.de

Planungsbüro
Ludewig