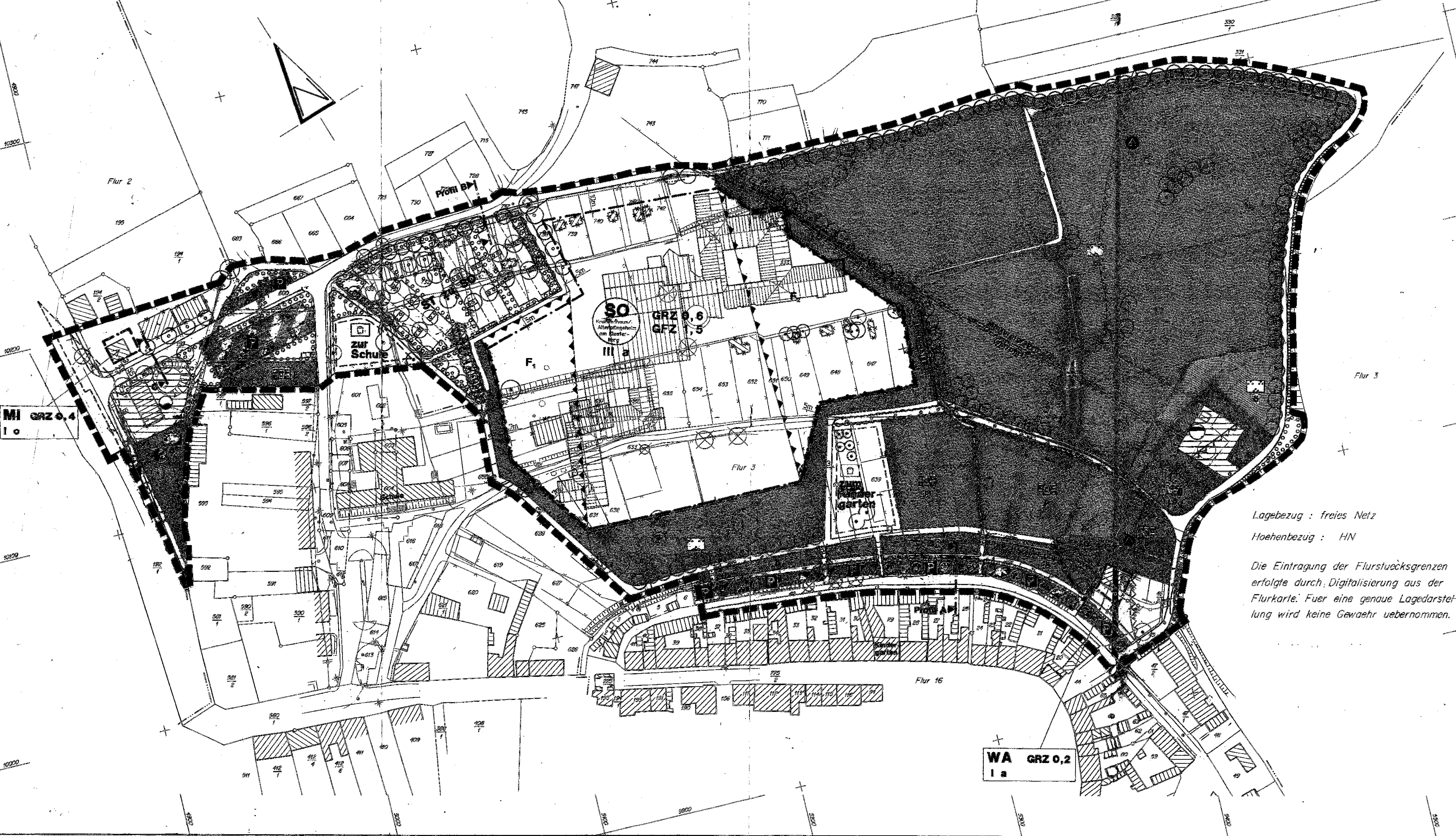


ALTENTREPTOW

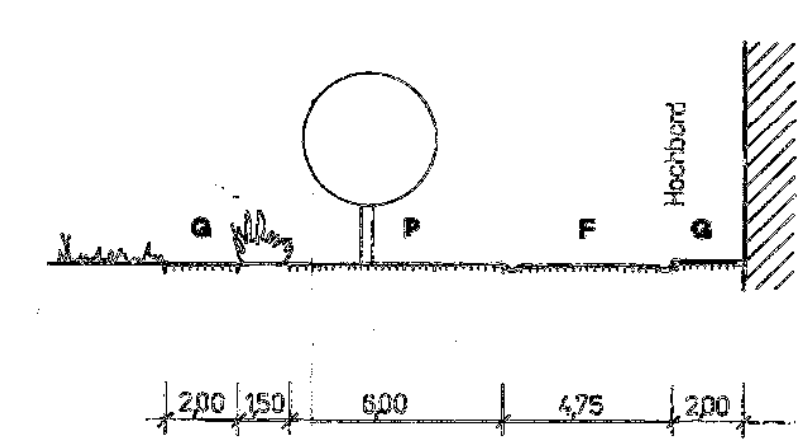
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7

Sondergebiet - "Krankenhaus/Altenpflegeheim am Klosterberg" einschließlich grünordnerischer Festsetzungen
in der Fassung der 1. Änderung der Stadt Altentreptow

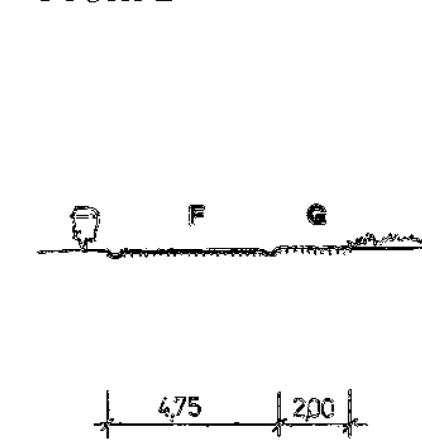
PLANZEICHNUNG (TEIL A)



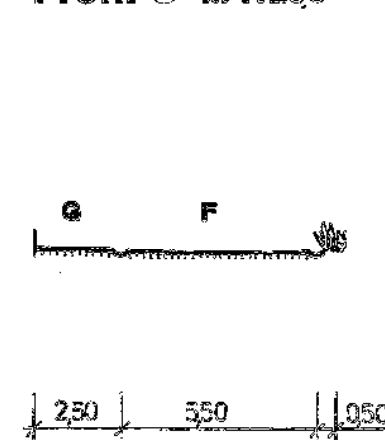
Profil A M 1:200



Profil B M 1:200



Profil C M 1:200



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1.0 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet § 11 BauNVO

Im SO-Klinik-Gebiet ist der Bau einer Rehaklinik mit einer Bettenkapazität von max. 240 Betten im 3. Bauabschnitt zulässig. Spätere Erweiterungen der Bettenkapazität um max. 100 Betten sind zulässig. Grundflächenzahl erhöht.

Zulässig sind max. 10 WE für Angestellte der Klinik. Im sonstigen Sondergebiet ist der Bau eines Krankenhauses mit max. 100 Betten sowie Altenpflegeheim mit max. 60 Plätzen und den dazugehörigen Nebenanlagen zulässig. Zulässig sind max. 10 WE für Angestellte der o.g. Einrichtungen.

WA-Gebiet § 4 BauNVO

Im WA-Gebiet sind auf Grund § 1 (6) BauNVO alle „ausnahmsweise zulässigen“ Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

MI-Gebiet § 8 BauNVO

Im MI-Gebiet sind auf Grund § 1 (6) BauNVO die zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (2) 7. Tankstellen nicht Bestandteil dieser Satzung.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl
Die Grundstücksfläche des Sondergebietes, die nach § 19 (1) BauNVO für die Berechnung der Grundflächenzahl maßgeblich ist, ergibt sich aus den Flächen nach § 19 (2) und (4) BauNVO und der Fläche für die Stellplätze in Zuordnung zum Sondergebiet, die gemäß § 21 a (2) BauNVO zur Grundstücksfläche hinzuzurechnen ist.

Geschoßflächenzahl

Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl im Sondergebiet sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen, die nach § 2 (4) BauNVO nicht als Vollgeschosse gelten, gemäß § 20 (3) BauNVO mitzurechnen.

3.0 Nebenanlagen

Sondergebiet *

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.0 Garagen, Stellplätze

Im Sondergebiet sind Garagen nur für Einzelfahrzeuge erlaubt. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche des Sondergebietes und innerhalb der dafür ausgegrenzten Fläche zulässig.

5.0 Bauweise

Im Sondergebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt; die Gebäude dürfen somit eine Länge von mehr als 50 m aufweisen. Grenzbebauungen an öffentlichen Grundflächen sind zulässig, in Nachbarschaft zu privaten Flurstücken sind die erforderlichen Abstandsflächen der offenen Bauweise gültig. Im WA-Gebiet bedeutet die abweichende Bauweise, daß eine Grenzbebauung zulässig ist.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Wiesenflächen zwischen Klinik und Tollensefluß sind extensiv parkartig zu gestalten, in dem das Wegesystem ergänzt wird und an Wegen und Gräben Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.

Sondergebiet *

Der Versiegelungsgrad ist zu minimieren durch:
- Verzicht auf repräsentative Flächenbefestigungen, die über das funktionell notwendige Maß hinausgehen.
- Einsatz versiegelungsarmer Befestigungsarten: Pflaster, kleineformatige Platten und Kieselsteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken.
- Rückbau der versiegelten Flächen am ehemaligen Heidehaus, am Horte Gelände und auf dem Schulgrundstück.

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18916, Bl. 2 zu sichern und ebenso wie der organische Boden vom eventuellen Bodenaustausch wieder zu verwenden.

7.0 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Grünflächen sind in 2 Gestaltungszonen einzuteilen:
- die architektonische Zone ist als intensiv-gestaltete Grünfläche mit Solenumpflanzungen auszuführen.
- auf den weitläufigen Wiesenflächen, als extensiv-gestaltete Parklandschaft sind mind. 50 Bäume zu pflanzen.
Die architektonische Zone, Flächen südwestlich der Lindenallee, sind als intensiv gestaltete Parklandschaft mit rund 50 Bäumen bei nicht standortgerechten und heimischen Arten zu gestalten.
Vorgesehen sind:
SALIX ALBA - Weiden
ALNUS GLUTINOSA - Röhre
FRAXINUS EXCELSIOR - Eiche
POPULUS CANADENSIS - Pappel
TILIA CORDATA - Weidenblume
QUERCUS ROBUR - Eiche
ACER PLATANOIDES - Spitzahorn
MAGNOLIA HYDRANGEA - Magnolia

8.0 Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die vorhandenen Großgehölze sind in allen Bauphasen gem. RAS-LG 4 und DIN 18920 zu schützen. Bodenauffüllungen im Wurzelbereich sind auszuschließen.

Für die im B-Plan angegebenen Gehölzpflanzungen sind die in der Begründung 6.4.2 genannten eindenigen und einheimischen Arten in der angegebenen Pflanzhöhe zu verwenden. Als Ausnahme sind in den architektonischen Flächen nicht heimische Arten zulässig.

Für Parkplätze und an Straßen sowie an Hauptwegen ist mehrjährige Bollenvere mit mind. 5-6 cm Stammdurchmesser zu verwenden.

In den Rand- und Gliederungspflanzungen der Parkplätze ist auf 3-5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

9.0 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In der mit F 1 im SO-Klinik-Gebiet gekennzeichneten Fläche sind alle Fassadenteile für Bettenräume, die nach Westen gerichtet sind, aus Gründen des Schallschutzes nach DIN 4109 Seite 13 Tab. 8 mit einem Schalldämmmaß R_w von 35 dB auszubilden.
In der mit F 2 im SO-Klinik-Gebiet gekennzeichneten Fläche sind alle Fassadenteile für Bettenräume, die nach Osten gerichtet sind und nicht durch Verbauungen geschützt werden aus Gründen des Schallschutzes nach DIN 4109 Seite 13, Tab. 8 mit einem Schalldämmmaß R_w von 35 dB auszubilden.
Bei Schlafräumen sind schallgedämmte Lüftungen in das Schalldämmmaß einzubauen.

* Fassung vom 24.03.1999

Planzeichnungslegende (Teil A)

1. Planzeichnungslegende

Planliche Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Art der baulichen Nutzung	
SO sonst. Sondergebiet	BauNVO § 11
WA hier Krankenhaus/Altenpflegeheim	BauNVO § 4
WB Besonderes Wohngebiet	BauNVO § 4 a
MI Mischgebiet	BauNVO § 8
Maß der baulichen Nutzung	
0,6 Grundflächenzahl, z.B. 0,6	BauNVO § 16, Abs. 2, Nr. 2 u. 3
1,5 Geschosflächenzahl, z.B. 1,5	BauNVO § 16, Abs. 2, Nr. 2
III Zahl der Vollgeschosse maximal	BauNVO § 16, Abs. 2, Nr. 3
TH Zahl der Vollgeschosse zwingend	BauNVO § 16, Abs. 4
TH Höchstgrenze Traufhöhe z.B. 10 m zu einem Bezugspunkt (hier Bezugspunkt = Gehweg)	BauNVO § 16, Abs. 2, Nr. 4
Bauweise	
B Baulinie	BauNVO § 23
B Baugrenze	BauNVO § 23
a abweichende Bauweise	BauNVO § 22, Abs. 4
g geschlossene Bauweise	BauNVO § 22, Abs. 3
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsfläche	BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 11
Fuß- und Radweg	BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 11
Straßenbegrenzungslinie	BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 11
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 11
Parkplatz	
Flächen für Versorgungsanlagen	
Flächen für Versorgungsanlagen	BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 12 u. 14
Elektrizität	
Abwasser	
Wasserwerk	
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	
Schmutzwasserleitung	BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 13
Öffentliche Grünflächen	BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 16
Grünanlage	
private Grünflächen	
Hausgärten/Mietgärten	
Wasserflächen	
offener Graben	BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 16
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 20
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 28 a
zu pflanzender Baum	BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 28 a
zu pflanzende Hecke	BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 28 a
zu erhaltender Baum	BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 28 b
Baum kann im Bedarfsfall gefällt werden	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	BauGB § 9, Abs. 7
Unterschiedliche Nutzung (Trennung zw. intensiv und extensiv genutzten Grünflächen)	BauGB § 1 (4), Nr. 4 u. 22
Stellplatz	
Stellplatz	
Umgebung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten bzw. Geh- und Leistungsrechten zu belastenden Flächen	BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 21 u. Abs. 6
die Begrenzung durch die Grünflächen und Bepflanzung zur Gewässerfassung ist erlaubt	
Leitungsnetz einschließlich Bewässerung	
Darstellungen ohne Normcharakter	
Flurstücksgrenze	
Flurstücksnummer	
vorn. Hauptgebäude	
vorn. Nebengebäude	
gepl. Abruch von Gebäude	
Brücke	
Sichtdreieck	
Grenze der Baulücke im SO-Gebiet	
Heidefläche	
Stellplatz und mit Erde abgedeckte Aushubarbeiten aus den 60er und 80er Jahren	
100m Uferabschneise durch Gutachten STAN vom 15.9.94 auf 25 m reduziert	
Hinweise	
Das geologische Festmaßfeld und Grenzverläufe aller Art müssen unberührt bleiben. Zuständige: Kataster-Verwaltungsamt Altentreptow, Rattefeld-Altentreptow Str. 28, Telefon: 03991 / 625	
4 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten und bei Freilegung archäolog. Fundstellen ist umgehend die lokale Bauaufsichtsbehörde und das Landesamt für Bodendenkm. zu benachrichtigen. 17192 Waren, Lange Straße 28, Telefon: 03991 / 9002	
Kartenverweise	
Vermessung des Altres Pfeiffer-Cosent GmbH, 67627 Hachenburg, Alexanderling 9, Tel. 02602 / 5566-0	

VERFAHRENSVERMERKE

Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans... wie 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 08.11.1999 im Altentreptower Anzeiger und durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlassung von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a Abs. 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 09.03.1999 im Altentreptower Anzeiger und durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlassung von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a Abs. 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

1. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

1. Aufgezeigt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 24.03.1999.

Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang im Altentreptower Anzeiger am 07.04.1999 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 08.04.1999 beteiligt worden.

3. Die Stadtvertretung hat am 24.03.1999 den geänderten Bebauungsplan mit Begründung beschlossen.

4. Die vor der Planung berufenen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer Beratung am 11.03.1999 frühzeitig beteiligt.

5. Die Stadtvertretung hat die vorgedachten Forderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.03.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.03.2000 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses ist am 09.03.2000 im Altentreptower Anzeiger und durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden.

7. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde von... mit Nebenbestimmungen und Hinweis erteilt.

8. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgemäßen Beschluß der Stadtvertretung erfüllt. Die Hinweis ist beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde von... mitgeteilt.

9. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

10. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

11. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

12. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

13. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

14. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

15. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

16. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

17. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

18. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

19. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

20. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

21. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

22. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

23. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

24. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

25. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

26. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

27. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

28. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

29. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

30. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

31. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

32. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

33. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

34. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

35. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

36. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

37. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

38. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

39. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

40. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

41. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

42. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.