ALTENTREPTOW

Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 7

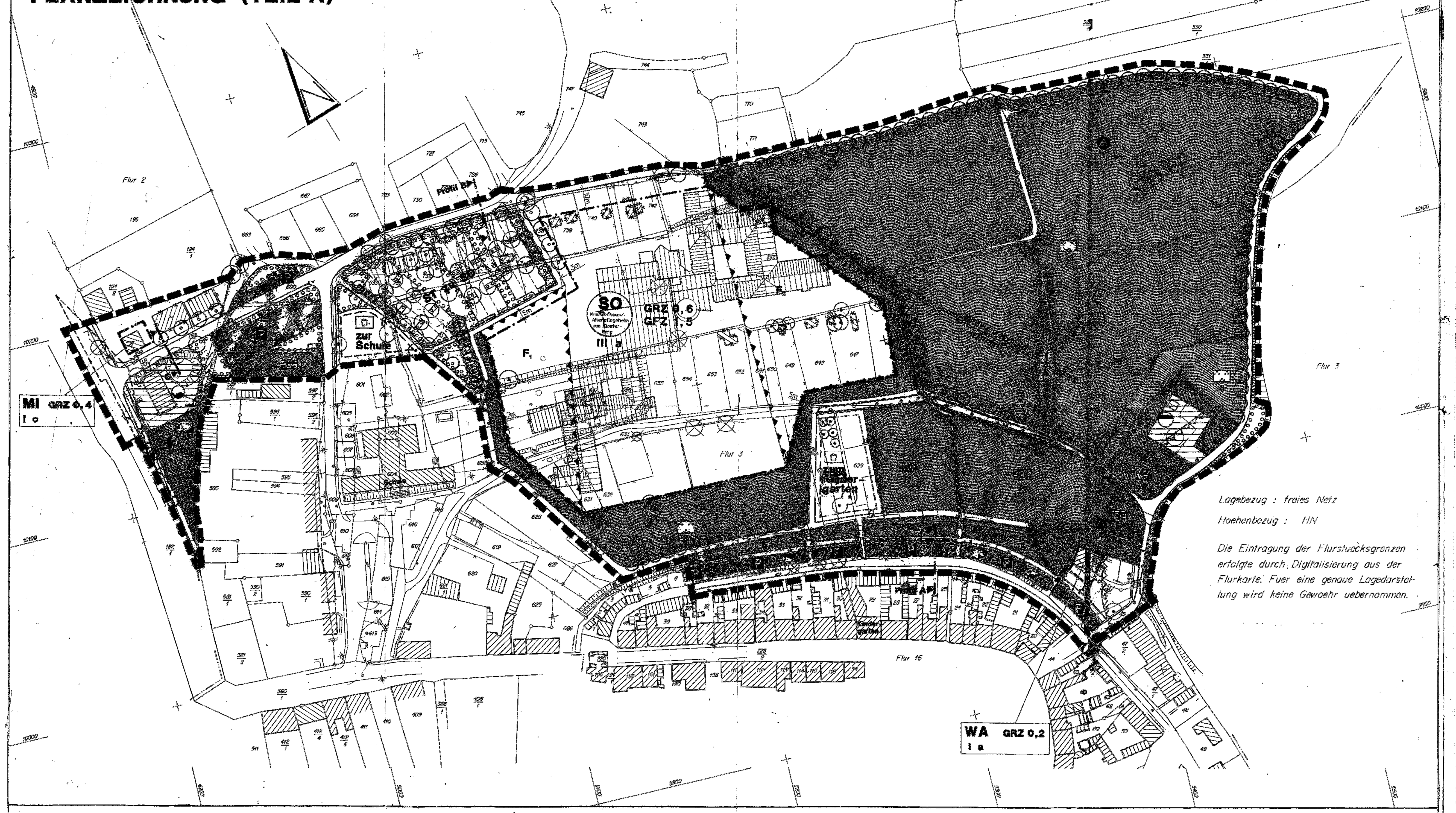
Sondergebiet - "Krankenhaus/Altenpflegeheim am Klosterberg" einschließlich grünordnerischer Festsetzungen
in der Fassung der 1. Änderung der Stadt Altentreptow

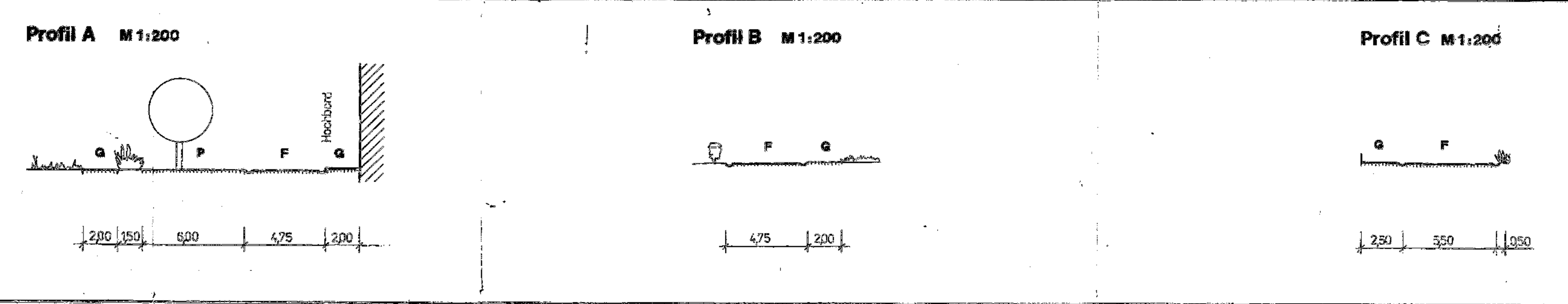
Aufgrund des §10 Abs 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27 August 1997 BGBl I S 2141 1998 S.137 wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom ________ und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr 7 in der Fassung der 1 Änderung für das Gebiet, begrenzt

im Norden von der Bebauung an der Stralsunder Straße sowie der Kleingartenanlage am Klosterberg, den Klosterberg mit dem ehemaligen Tierpark und der sogenannten Ziegenwiese,
im Osten von der Böschungskante der Tollense und dem Mühlenkanal bis zur Mauerstraße,
im Süden von der Mauerstraße und Demminer Straße
im Westen von der Schule am Karlsplatz und Stralsunder Straße

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen

PLANZEICHNUNG (TEIL A)





TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1.0 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO

Im SO-Klinik-Gebiet ist der Bau einer Rehaklinik mit einer Bettenkapazität ~~von max. 240 Betten im 1. Bauabschnitt zulässig.~~ *max. 340 Betten zulässig.* (2)
~~Spätere Erweiterungen der Bettenkapazität um max. 100 Betten sind zulässig.~~
~~Spätere~~ Erweiterungen von Therapieanlagen sind im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl erlaubt.
Zulässig sind max. 10 WE für Angestellte der Klinik.
Im sonstigen Sondergebiet ist der Bau eines Krankenhauses mit max. 108 Betten sowie Altenpflegeheimes 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 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

MI-Gebiet § 6 BauNVO
Im MI-Gebiet sind auf Grund § 1 (6) BauNVO die zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (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 (3) 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) BauO nicht als Vollgeschoß 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 Einsatzfahrzeuge 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 Grünflächen 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

Sondergebiet*
- 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.
- Der Versiegelungsgrad ist zu minimieren durch:
  - Verzicht auf repräsentative Flächenbefestigungen, die über das funktionell notwendige Maß hinausgehen.
  - Einsatz versiegelungsarmer Befestigungsarten: Pflaster, kleinformatige Platten und Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken.
  - Rückbau der versiegelten Flächen am ehemaligen Heizhaus, am Hortgelände und auf dem Schulgrundstück.
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, 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 architekturnahe Zone ist als intensiv gestaltete Grünfläche mit Schmuckpflanzungen auszuführen.~~
- ~~auf den weiträumigen Wiesenflächen, als extensiv gestaltete Parklandschaft sind mind. 50 Bäume/ha zu pflanzen.~~
- *die architekturnahen Zonen, Flächen südwestlich der Lindenallee, sind als intensiv gestaltete Freiflächen, einschließlich Schmuckpflanzungen auszuführen. Die Pflanzung nicht heimischer Arten ist zulässig.*
- *die weiträumigen Wiesenflächen, nordöstlich der Lindenallee, sind als extensiv gestaltete Parklandschaft mit rund 50 Bäumen/ ha, mit standortgerechten und heimischen Arten zu gestalten:*

Vorgesehen sind: SALIX ALBA - Weißweide
ALNUS GLUTINOSA - Roterle
FRAXINUS EXCELSIOR - Gem. Esche
POPULUS CANADENSIS - Kanadapappel
TILIA CORDATA - Winterlinde
QUERCUS ROBUR - Stieleiche
ACER PLATANOIDES - Spitzahorn
AESCULUS HIPPOCASTANUM - Roßkastanie (3)

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 Gehölzneupflanzungen sind die in der Begründung 6.4.2 genannten standortgerechten und einheimischen Arten in der angegebenen Pflanzdichte zu verwenden. Als Ausnahme sind in den architekturnahen Flächen nichtheimische Arten zulässig.~~ (4)
- Für Parkplätze und an Straßen sowie an Hauptwegen ist mehrjährige Ballenware 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 Schalldämmaß $R'_{w,res}$ 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 Vorbauungen geschützt werden aus Gründen des Schallschutzes nach DIN 4109 Seite 13, Tab. 8 mit einem Schalldämmaß $R'_{w,res}$ von 35 dB auszubilden.
Bei Schlafräumen sind schallgedämmte Lüftungen in das Schalldämmaß einzubeziehen. (1)

*** Fassung vom 24.03.1999**

Planzeichenerklärung (Teil A)

1. Planfestsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Art der baulichen Nutzung		
SO	sonst. Sondergebiet hier: Krankenhaus/Altenpflegeheim	BauNVO § 11
WA	Allgemeines Wohngebiet	BauNVO § 4
WB	Besonderes Wohngebiet	BauNVO § 4 a
MI	Mischgebiet	BauNVO §6
Maß der baulichen Nutzung		
0,6	Grundflächenzahl , z.B. 0,6	BauNVO § 16, Abs. 2, Nr. 2 u. 3
1,5	Geschoßflächenzahl, z.B. 1,5	BauNVO § 16, Abs. 2, Nr. 2
III	Zahl der Vollgeschosse maximal	BauNVO § 16, Abs. 2, Nr. 3
(II)	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		
	Baulinie	BauNVO § 23
	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
P	Parkplatz	
Flächen für Versorgungsanlagen		
	Flächen für Versorgungsanlagen	BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 12 u. 14
	Elektrizität	
	Abwasser	
	Wasserwerk	
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		
-S-	Schmutzwasserleitung	BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 13
Grünflächen		
	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. 25 a
	zu pflanzender Baum	BauGB § 9, Abs. 1 Nr. 25 a
	zu pflanzende Hecke	BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 25 a
	zu erhaltender Baum	BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 25 b
	Baum kann im Bedarfsfall gefällt werden	
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	BauGB § 9, Abs. 7
	Unterschiedliche Nutzung (Trennung zw. intensiv und extensiv gestalteter Grünfläche)	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	BauGB § 1 (4), Nr. 4 u. 22
	Spielplatz	
St	Stellplätze	
F	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	
-G-F-L- / -G-L-	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bzw. Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen *(die Begehung durch die Öffentlichkeit und Befahrung zur Bewirtschaftung ist erlaubt)* (5)	BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 21 u. Abs. 6
	Leitungsrecht einschließlich Bewirtschaftung	
Darstellungen ohne Normcharakter		
	Flurstücksgrenze	
659	Flurstücksnummer	
	vorh. Hauptgebäude	
	vorh. Nebengebäude	
	gepl. Abbruch von Gebäude	
	Brücke	
	Sichtdreieck	
	Grenze der Baufläche im SO-Gebiet	
Nachrichtliche Übernahme		
	stillgelegte und mit Erde abgedeckte Aschedeponie aus den 50 er und 60 er Jahren	
	100m Uferschutzzone durch Gutachten STAUN vom 15.9.94 auf 25 m reduziert	

Hinweis :
Das geologische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art müssen unberührt bleiben.
zuständig: Kataster-Vermessungsamt Altentreptow Rudolf-Breitscheid Str. 28
Telefon: 03961 / 624

4 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten und bei Entdeckung archäolog. Fundstellen ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen.
17192 Waren, Lange Straße 28 Telefon: 03991 / 3082

Kartengrundlage:
Vermessung des Büros Pfeiffer-Consult GmbH, 57627 Hachenburg, Alexanderring 9, Tel. 02662/ 9566-0

VERFAHRENSVERMERKE

Die Erteilung der Genehmigung 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 08.11.1995 im Altentreptower Anzeiger und durch Aushang ortsüblich 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a, Abs. 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 09. Nov. 1995 in Kraft getreten.

Altentreptow, 01.03.2000 [Siegel: STADT ALTENTREPTOW] Kempf Bürgermeisterin

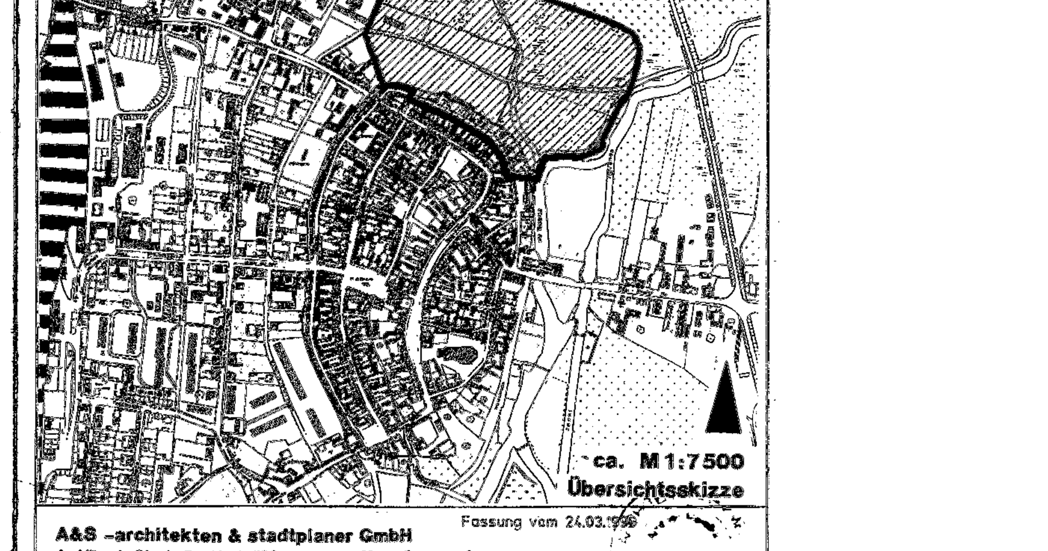
1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 24.03.1999.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Altentreptower Anzeiger am 07.04.1999 erfolgt.
   Altentreptow, 01.03.2000 Kempf Bürgermeisterin
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 08.04.1999 beteiligt worden.
   Altentreptow, 01.03.2000 Kempf Bürgermeisterin
3. Die Stadtvertretung hat am 24.03.1999 den Entwurf des geänderten Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen.
   Altentreptow, 01.03.2000 Kempf Bürgermeisterin
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer Beratung am 11.03.1999 frühzeitig beteiligt.
   Eine nochmalige Beteiligung erfolgte mit Anschreiben vom 20. April 1999.
   Altentreptow, 01.03.2000 Kempf Bürgermeisterin
5. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.02.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Altentreptow, 01.03.2000 Kempf Bürgermeisterin
6. Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.02.2000 von der Stadtvertretung ~~als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der~~ Stadtvertretung vom 09.02.2000 gebilligt.
   Altentreptow, 01.03.2000 Kempf Bürgermeisterin
7. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ____________, Az: ____________ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
   Altentreptow, ____________ Kempf Bürgermeisterin
8. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom ____________ erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ____________ Az: ____________ bestätigt.
   Altentreptow, ____________ Kempf Bürgermeisterin
9. Die Bebauungsplansatzung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
   Altentreptow, ____________ Kempf Bürgermeisterin
10. ~~Die Erteilung der Genehmigung~~ / Der Beschluß der Stadtvertretung über den Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung 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 01.03.2000, im Altentreptower Anzeiger und durch Aushang ortsüblich 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.03.2000 in Kraft getreten.
    Altentreptow, 18.05.2000 [Siegel: STADT ALTENTREPTOW] Kempf Bürgermeisterin

Anmerkung:
Streichungen im Text und schräg geschriebene Texte im Teil B und in der Planzeichenerklärung (Teil A) erfolgten zur Erfüllung der Auflagen des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes M/V, die in Zusammenhang mit der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Schreiben vom 12.10.1995 erteilt wurden. Das Zeichen erklärt die Nummer der Auflage: z.B. (1) entspricht Auflage Nr. 1. Zu den Auflagen Nr. 6 und Nr. 7 wurden die Veränderungen in der Planzeichnung (Teil A) vorgenommen.

ALTENTREPTOW
LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

Satzung über den
BEBAUUNGSPLAN NR. 7
Sondergebiet
"Krankenhaus/Altenpflegeheim am Klosterberg"
einschließlich grünordnerischer Festsetzungen in der Fassung der 1. Änderung der Stadt Altentreptow
M 1:1000



ca. M 1:7500
Übersichtsskizze

A&S -architekten & stadtplaner GmbH
A.-Milarch-Str. 1, Postfach 129
17001 Neubrandenburg
Telefon: 0395/ 581020
Telefax: 0395/ 581025

Fassung vom 24.03.1999
10.5.95