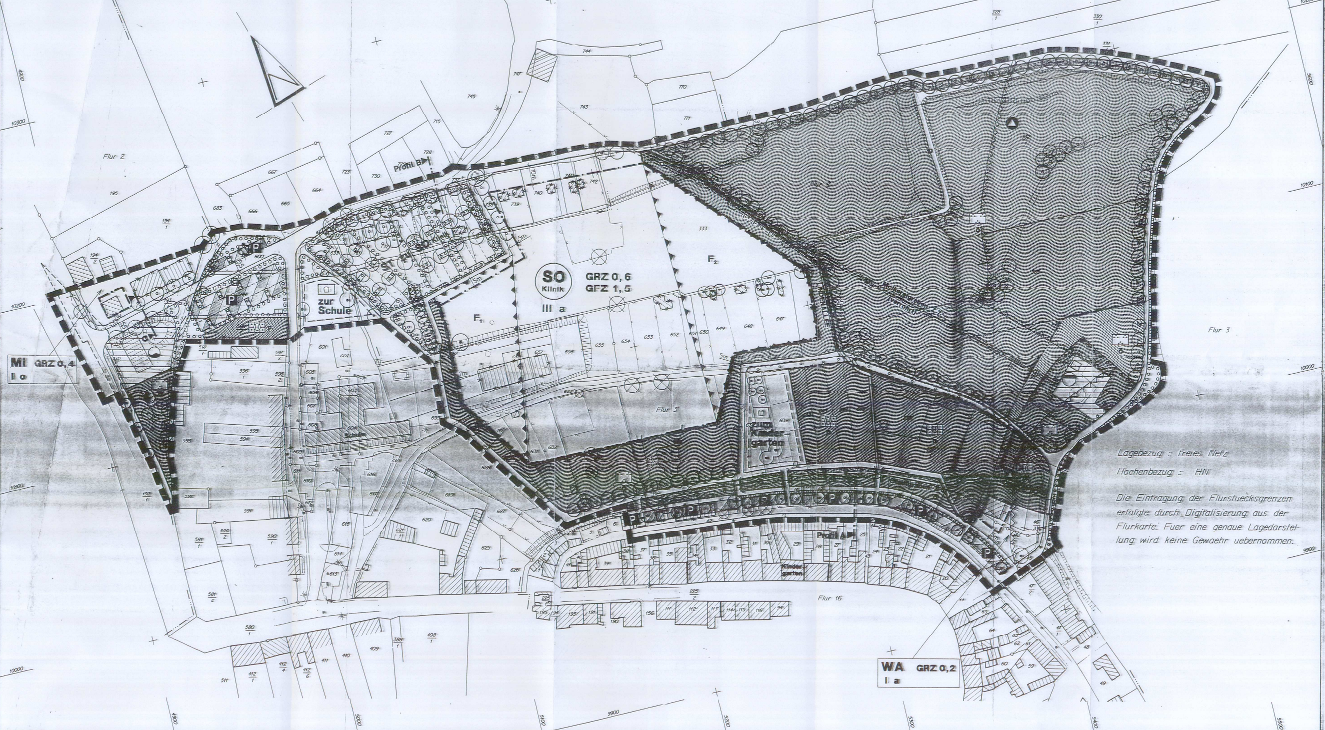
ALTENTREPTOW

Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 7

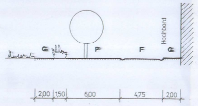
Sondergebiet- ''Klinik am Klosterberg'' einschließlich grünordnerischer Festsetzungen

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), ~~sowie nach §83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929)~~ wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 07.06.1995 und mit Genehmigung des Innenministers folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Sondergebiet ''Klinik am Klosterberg'', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. (8)

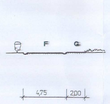
PLANZEICHNUNG (TEIL A)



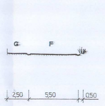
Profil A M 1:200



Profil B M 1:200



Profil C M 1:200



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1.0 Art der baulichen Nutzung

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.

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 SO-Klinik-Gebietes, 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 SO-Klinik-Gebiet, die gemäß § 21 a (2) BauNVO zur Grundstücksfläche hinzuzurechnen ist.

Geschoßflächenzahl
Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl im SO-Klinik-Gebiet sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen, die nach § 2 (4) BauO nicht als Vollgeschoß gelten, gemäß § 20 (3) BauNVO mitzurechnen.

3.0 Nebenanlagen

SO-Klinik-Gebiet
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.0 Garagen, Stellplätze

Im SO-Klinik-Gebiet sind Garagen nur für Einsatzfahrzeuge erlaubt.
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche des SO-Klinik-Gebietes und innerhalb der dafür ausgegrenzten Fläche zulässig.

5.0 Bauweise

Im SO-Klinik-Gebiet 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

- 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 19920 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 Verbauungen 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)

Planzeichenerklärung (Teil A)

1. Planfestsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Art der baulichen Nutzung		
SO	sonst. Sondergebiet hier: Klinikgebiet	BauNVO § 11
WA	Allgemeines Wohngebiet	BauNVO § 4
WB	Besonderes Wohngebiet	BauNVO § 4 a
MI	Mischgebiet	BauNVO § 6
Maß der baulichen Nutzung		
0,6	Geschoßflächenzahl, 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		
ö	öffentliche Grünflächen	BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 16
	Grünanlage	
p	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
L	Leitungsrecht einschließlich Bewirtschaftung	
Darstellungen ohne Normcharakter		
	Flurstücksgrenze	
655	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 23 Telefon: 03991 / 3082

Kartengrundlage:
Vermessung des Büros Pfeiffer-Consult GmbH, 57627 Hachenburg, Alexanderring 9, Tel. 02662/ 9556-0

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 03.02.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist [redacted] durch Abdruck im [redacted] Amtsblatt am 02.03.1994 erfolgt.
Altentreptow, den 01.11.95 Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4, Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Altentreptow, den 01.11.95 Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1 BauGB ist [redacted] nicht durchgeführt worden.
Altentreptow, den 01.11.95 Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2, Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 01.06.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Altentreptow, den 01.11.95 Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.05.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Altentreptow, den 01.11.95 Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.06.1994 bis zum 15.07.1994 [redacted] nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Niederschrift vorgebracht werden können: Im [redacted] Amtsblatt vom 01.06.1994 bekanntgemacht worden.
Altentreptow, den 01.11.95 Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 01.11.95 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Altentreptow, 01.11.95 Katasteramt

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.06.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Altentreptow, den 01.11.95 Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.06.1995 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 07.06.1995 gebilligt.
Altentreptow, den 01.11.95 Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch den Innenminister des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 12.10.1995 Az. VIII 260a-512.113-52003 (7) mit [redacted] Auflagen erteilt.
Altentreptow 01.11.95 Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom .... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02. Nov. 1995 Az. VIII 260a-512.113-52.003 (7) bestätigt.
Altentreptow, 21.04.1999 Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Altentreptow, 21.04.1999 Bürgermeister

13. 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 8. Nov. 1995 im Amtliches Bekanntmachungsblatt 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 8. Nov. 1995 in Kraft getreten.
Altentreptow, 21.04.99 Bürgermeister

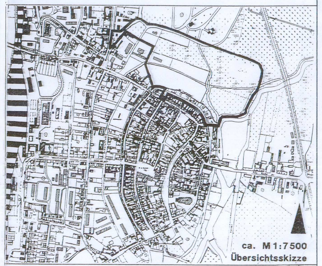
Anmerkung:
Streichungen im Text und schräg geschriebene Texte im Teil B und in der Planzeichnung (Teil A) erfolgten zur Erfüllung der Auflagen des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes M/V, die in Zusammenhang mit der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Schreiben vom 12.10.1995 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 ''Klinik am Klosterberg''
einschließlich grünordnerischer Festsetzungen

060599

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/ 5810215

16.5.95