

GEMEINDE HOHENFELDE

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5

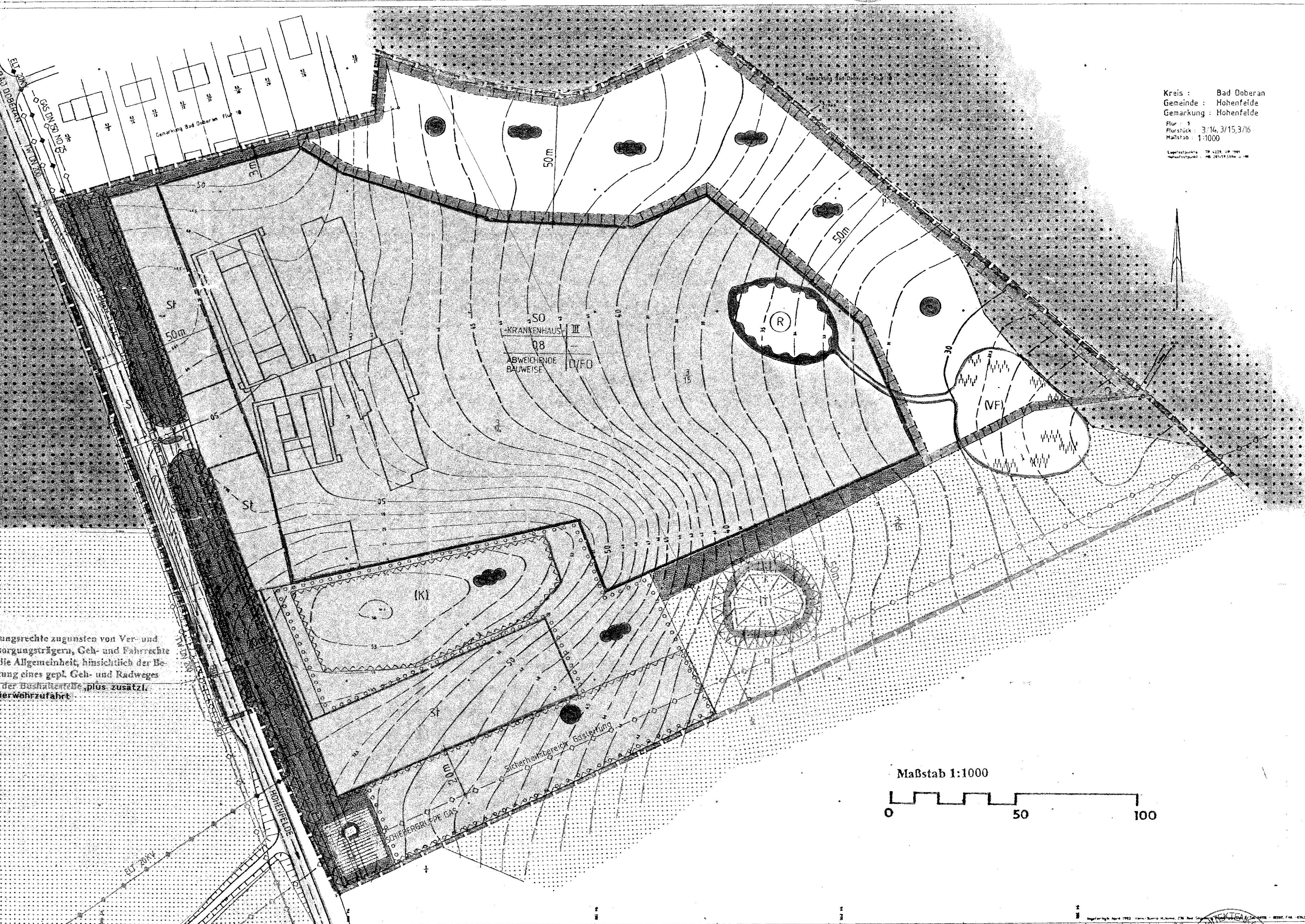
SONDERGEBIET - KRANKENHAUS -

PLANZEICHNUNG

TEIL A

Vorzeitiger Bebauungsplan, gemäß § 246 a, Abs. 1, Nr. 3, BauGB

Es gilt die BauNVO i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)).



Planverfasser:
Bauleitplanung:

planungsbüro kauffmann
ARCHITEKTEN + INGENIEURE

Planungsbüro Kaufmann, Wismarsche Str. 51 D-1112 10234 Köpenick

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichnungsverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990)

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. Festsetzungen
I. FESTESETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, § 1-11 der Bau-nutzungsverordnung - BauNVO -)

SO Sonstige Sondergebiete - § 11, BauNVO

2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1, BauGB, § 16, BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl § 19, Abs. 1, BauNVO
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20, Abs. 1, BauNVO

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2, BauGB, §§ 22 und 23, BauNVO)

a abweichende Bauweise
sh. textliche Festsetzungen Ziffer... § 22, Abs. 4, BauNVO
Baugrenze § 23, BauNVO

4. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR
UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE
(§ 5, Abs. 2, Nr. 3 und Abs. 4, BauGB)

überörtliche Hauptverkehrsstraße I 10 13

5. VERKEHRSLÄCHEN
(§ 9, Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6, BauGB)

Strassenverkehrsflächen § 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB
Strassenbegrenzungslinie § 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB

6. FLÄCHE FÜR VERSORGENS-ANLAGEN
(§ 9, Abs. 1, Nr. 12 und 14, BauGB)

Gas

7. HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN
§ 9, Abs. 1, Nr. 13

unterirdische Leitungen
oberirdische Leitungen
Bezeichnung der Leitungsart
sh. Planzeichnung

8. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9, Abs. 1, Nr. 15 und Abs. 6, BauGB)

private Grünflächen

9. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9, Abs. 1, Nr. 18)

Fläche für Wald
Fläche für die Landwirtschaft

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9, Abs. 1, Nr. 16 und Abs. 6, BauGB)

Umgestaltung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

Regenrückhaltebecken

II. MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9, Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6, BauGB)

Umgestaltung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
hier: Schaffung eines naturnahen Waldmantels (sh. hierzu Textteil B, II. Grünordnerische Festsetzungen)

Pflanzanbindung entspr. Grünordnungsplan

Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen
Anpflanzen von Sträuchern
sonstige Bepflanzungen
Pflanzbindungen
entsprechend
Grünordnungsplan

12. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgestaltung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9, Abs. 1, Nr. 10 und Abs. 6, BauGB)

S Sichtfläche

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
(§ 9, Abs. 6, BauGB)

A Anbauverbotfläche

Umgestaltung von Flächen für Stellplätze
(§ 9, Abs. 1, Nr. 4 und 22, BauGB)

Baugestaltung (§ 83, BauO)

FD Flachdach
D geneigtes Dach

Nutzungsachse

Baugbiet Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Bauweise Dachform

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

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

49,25 vorhandene Höhe nach HN

25/2 vorhandene Flurstücksgränze

Sichtdreieck

Höhenlinie über HN

Böschung

(K) Kuppe

(T) Tränke

(VF) Verschüttungsfläche

Röhrichtstreifen

in Aussicht genommene Gebäudegliederung

TEXT TEIL B

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

I. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1, BauGB)
II. Festsetzungen zum Sondergebiet gemäß § 11, Abs. 2, BauNVO

Im Sondergebiet SO - Krankenhaus - sind zusätzlich zum eigentlichen Krankenhausgebäude alle zur Nutzung und Betrieb des Krankenhauskomplexes notwendigen Gebäude und Nebenanlagen zulässig. Gebäude und bauliche Anlagen, die nicht unmittelbar zur Nutzung des Krankenhauskomplexes erforderlich sind, sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie den Anforderungen an die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind für die konkrete Lage der Gebäude die baurechtlichen Vorschriften über Abstandsflächen, Feuerwehrlinien und über den Stellplatzanbau maßgebend. Ein notwendiger Fahr- und Fußweg zum Krankenhaus ist zulässig, soweit es den geltenden luftfahrtsrechtlichen Richtlinien und Sicherheitsvorschriften entspricht.

1.2 Nebenanlagen gemäß § 14, BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gemäß § 14, Abs. 1, BauNVO nicht zulässig.

Ausgenommen davon ist die Errichtung von Park- und Stellflächen sowie die Errichtung eines notwendigen Hubschrauberlandeplatzes. Die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugbietes mit Elektrizität, Wasser, Gas sowie der Ableitung von Abwasser dienen (§ 14, Abs. 2, BauNVO), bleibt hiervon unberührt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1, BauGB und § 16, BauNVO)

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen nicht überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2, BauGB und § 22, BauNVO)

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte abweichende Bauweise ist als offene Bauweise, jedoch mit einer Gebäudehöhe nach § 20, Abs. 1, Nr. 2, BauNVO, zu verstehen (§ 22, BauNVO).

4. Von Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 10, BauGB)

Entlang der Landstraße Nr. 13 sind hochbauliche Anlagen im Abstand von 20 m zum äußeren Fahrbahnrand unzulässig (A - Anbauverbotfläche). Die Flächen zwischen Landstraße und überbaubarer Grundstücksfläche sind als Grünflächen anzulegen. Die gekennzeichnete Fläche kann mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten durch öffentliche Versorgungsunternehmen und die Gemeinde bebaut werden. Hierzu zählt besonders ein gepulster kombinierter Fuß- und Radweg. Die Flächen sind als Grünflächen anzulegen. Die Flächen sind als Grünflächen anzulegen. Die Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

5. Baugrenzen und Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 13 und Abs. 6, BauGB)

Nachrichtliche Überbauung (§ 9, Abs. 6, BauGB)

Eine Einbauung der Ferngasleitung ist unzulässig.

II. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB)

6. Zu erhaltende Landschaftsbestandteile

Die Kuppe (K) als topographischer Schwerpunkt der Landschaft ist als solche zu erhalten und von Bebauung freizuhalten.

Die Tränke (T) im landschaftlich genutzten Gebiet stellt ein Feuchtbiotop dar (Abstandsfläche zum Biotop mind. 500 m).

7. Anbindung an den Wald

Die Abstandsfläche zum Wald (30 m) entspr. Landeswaldgesetz, ist als naturnaher Waldmantel zu gestalten. Die festgesetzten Pflanzbindungen sind den Grünordnungsplan zu entnehmen.

8. Feuchtbiotop mit Regenrückhaltebecken

Das Regenrückhaltebecken (RH) ist naturnah zu gestalten und mit 1/3 Tiefwasserbereich und 2/3 Flachwasserbereich (30-40 cm) als Biotop auszubilden.

- Überlauf als offener Graben in eine Verschüttungsfläche (VF)
- Ablauf in den Graben im Wald
- Bepflanzung des RH nur an der Nordseite entspr. Grünordnungsplan

9. Straßenbereich

Vorhandene Bäume (Obstgehölze) sind zu erhalten.

- Neuanpflanzung als Straßenbegleitgrün entspr. Grünordnungsplan

10. Flächen ruhender Verkehr

Die Befestigung der Parkflächen soll mit wasserdurchlässigen Pflastersteinen erfolgen. Umgehende Anpflanzungen von Bäumen entspr. Festsetzungen Grünordnungsplan.

11. Freizeitanlagen

Flächen im Klinikbereich sind intensiv und individuell zu gestalten. Die sich südlich anschließende Fläche ist als Parkanlage zu gestalten und den den Anforderungen an die Gestaltung der Freizeitanlagen zu entsprechen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß die Flächen im Klinikbereich sind intensiv und individuell zu gestalten, zu versehen. Die Flächen im Klinikbereich sind intensiv und individuell zu gestalten.

III. Gestalterische Festsetzung (§ 83, Abs. 1, BauO, § 9, BauGB)

12. Fassadengestaltung

Die nach außen wirkenden Fassaden sind nur als Putz- oder Klinkerflächen zulässig.

13. Dachform

Es sind sowohl Flachdächer, als auch geneigte Dächer, z. B. Sattel- oder Pultdächer, zulässig.

14. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Leitungsrecht umfaßt die Möglichkeit zur Verlegung und Unterhaltung der unterschiedlichen Leitungen durch öffentliche und private Versorgungsunternehmen. Das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit umfaßt die Benutzung des gepulsten kombinierten Geh- und Radweges und der Bushaltestelle, sowie zusätzlich, Feuerwehrroute.

15. Lärmschutz

Auf Grund anfordernder Geräusche durch den Verkehr auf der Landstraße, den Parkplätzen und den Hubschrauber-Notdienst, sind die Fenster des Krankenhauskomplexes mit den entsprechenden Schallschutzmaßnahmen vom 6. 1. 1995 (Beitrag Nr. 26/22/95), erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu versehen.

Das zusätzliche Schallschutzgutachten vom 27. 1. 1995 (Beitrag Nr. 26/22/95) kommt zu dem Ergebnis, daß der Lärmschutz und Geringfügigkeit der Patienten-Bereiche Freizeitanlagen auf Grund der abschirmenden Wirkung des Krankenhausgebäudes vorrangig im östlichen Bereich anzuordnen sind. Dort werden in weiten Bereich der schallschutztechnischen Orientierungs- weise für Parkanlagen erreicht bzw. unterschritten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.10.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 5.11.1993 bis zum 18.11.1993 durch Abdruck in der am am erfolgt.

Hohenfelde, 15.2.1995 Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1, BauGB in Verbindung mit § 4, Abs. 3, BauNVO beteiligt worden.

Hohenfelde, 15.2.1995 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1, BauGB ist am 9.2.1994 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung ist nach § 3, Abs. 1, Satz 2, BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Hohenfelde, 15.2.1995 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.2.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hohenfelde, 15.2.1995 Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 9.5.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hohenfelde, 15.2.1995 Der 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 bis zum während folgender Zeiten nach § 3, Abs. 2, BauGB öffentlich ausliegen:

montags - donnerstags von 8:30 - 12:00 UHR UND 12:30 - 16:00 UHR (DO BIS 17:00 UHR)
freitags von 8:30 - 12:00 UHR UND 12:30 - 13:00 UHR

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am

in der Zeit vom 9.5.1994 bis zum 9.6.1994 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hohenfelde, 15.2.1995 Der Bürgermeister

7. Der katastrmäßige Bestand am 08.03.95 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:3300 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 08.03.95 Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 6.7.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hohenfelde, 15.2.1995 Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Dabei haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten erneut öffentlich ausliegen.

montags - donnerstags von freitags

Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dabei wurde eine beschränkte Beteiligung nach § 3, Abs. 3, Satz 2 in Verbindung mit § 13, Abs. 1, Satz 2, BauGB durchgeführt.

Hohenfelde, Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 6.7.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 6.7.1994 genehmigt.

Hohenfelde, 15.2.1995 Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.09.1994 durch Beschluß der Gemeindevertretung des Landkreises Bad Doberan vom 27.09.1994 Az.: II 80 3020 13051028 B3, mit Nebenbestimmung und Hinweis, erteilt.

Hohenfelde, 15.2.1995 Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserfordernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.09.1995 erfüllt. Die Nebenbestimmung ist durch die Verfügung des Landkreises Bad Doberan vom 06.04.1995 Az.: II 61 3040 bestätigt.

Hohenfelde, 02.06.1995 Der Bürgermeister

13. Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hohenfelde, 02.06.1995 Der Bürgermeister

14. Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.06.95 in der Zeit vom 17.05.95 bis zum 17.06.95 durch Aushang bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2, BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsgewalt (§ 14, 216 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 9, BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.06.1995 in Kraft getreten.

Hohenfelde, 02.06.1995 Der Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am

in der Zeit vom 9.5.1994 bis zum 9.6.1994 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hohenfelde, 15.2.1995 Der Bürgermeister

7. Der katastrmäßige Bestand am 08.03.95 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:3300 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 08.03.95 Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 6.7.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hohenfelde, 15.2.1995 Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Dabei haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten erneut öffentlich ausliegen.

montags - donnerstags von freitags

Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dabei wurde eine beschränkte Beteiligung nach § 3, Abs. 3, Satz 2 in Verbindung mit § 13, Abs. 1, Satz 2, BauGB durchgeführt.

Hohenfelde, Der Bürgermeister

7. Der katastrmäßige Bestand am 08.03.95 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:3300 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 08.03.95 Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 6.7.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hohenfelde, 15.2.1995 Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Dabei haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten erneut öffentlich ausliegen.

montags - donnerstags von freitags

Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dabei wurde eine beschränkte Beteiligung nach § 3, Abs. 3, Satz 2 in Verbindung mit § 13, Abs. 1, Satz 2, BauGB durchgeführt.

Hohenfelde, Der Bürgermeister

7. Der katastrmäßige Bestand am 08.03.95 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:3300 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 08.03.95 Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 6.7.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hohenfelde, 15.2.1995 Der Bürgermeister