

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14], S. 226).
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) m. W. v. 08. September 2015.
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

Textliche Festsetzungen

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

Das Gebiet wird entsprechend § 11 BauNVO als Sondergebiet „Pflegeheim“ festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet „Pflegeheim“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Pflegeheimes.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Für die bauliche Anlage im Plangebiet wird eine Firsthöhe von 60,84 m DHHN als Höchstmaß festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen baulich und funktional untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen.

Im SO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.

Die Abstandsflächen nach der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen BbgBO sind einzuhalten (gemäß § 6 BbgBO).

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Westen, Süden und Osten der Planfläche sind auf einer Fläche von insgesamt 1000 m² 330 Sträucher gemäß Artenliste A in einer 3-reihigen Hecke zu pflanzen (A1).

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

An den der Bahnanlage zugewandten westlichen, südlichen und östlichen Fassaden müssen die Außenwände von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w,res} nach DIN 4109) von 40 dB und für Büroräume von 35 dB aufweisen.

Es sind Fenster in diesen Bereichen der Schallschutzklasse SK 3 mit einem Prüfstandmaß von mindestens 37 dB zu verwenden.

Schlafräume, die nicht zur gleisabgewandten Seite orientiert werden können, müssen über ein zu öffnendes Fenster im ruhigen Bereich (nachts < 50 dB(A)) verfügen. Ab einem Einwirkungsbereich von 50 dB(A) nachts müssen für Schlafzimmer schalldämmte Lüftungssysteme vorgesehen werden.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 BbgBO)

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 Abs. 1 Satz 1 BbgBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dachformen von mindestens 12 Grad und höchstens 45 Grad auszuführen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Gestaltungen von Garagen, Carports und von Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO).

Hinweise

Grünordnerische Hinweise

Zur Umsetzung der Ausgleichs-, Ersatz- und Artenschutzmaßnahmen wird auf den Durchführungsvertrag zur Durchführung und Finanzierung der Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplanes "Pflegeheim" Stadt Brück zwischen der Stadt Brück und dem AWO Bezirksvorstand e.V. verwiesen.

Bodendenkmale

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallscherben, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Erschließung

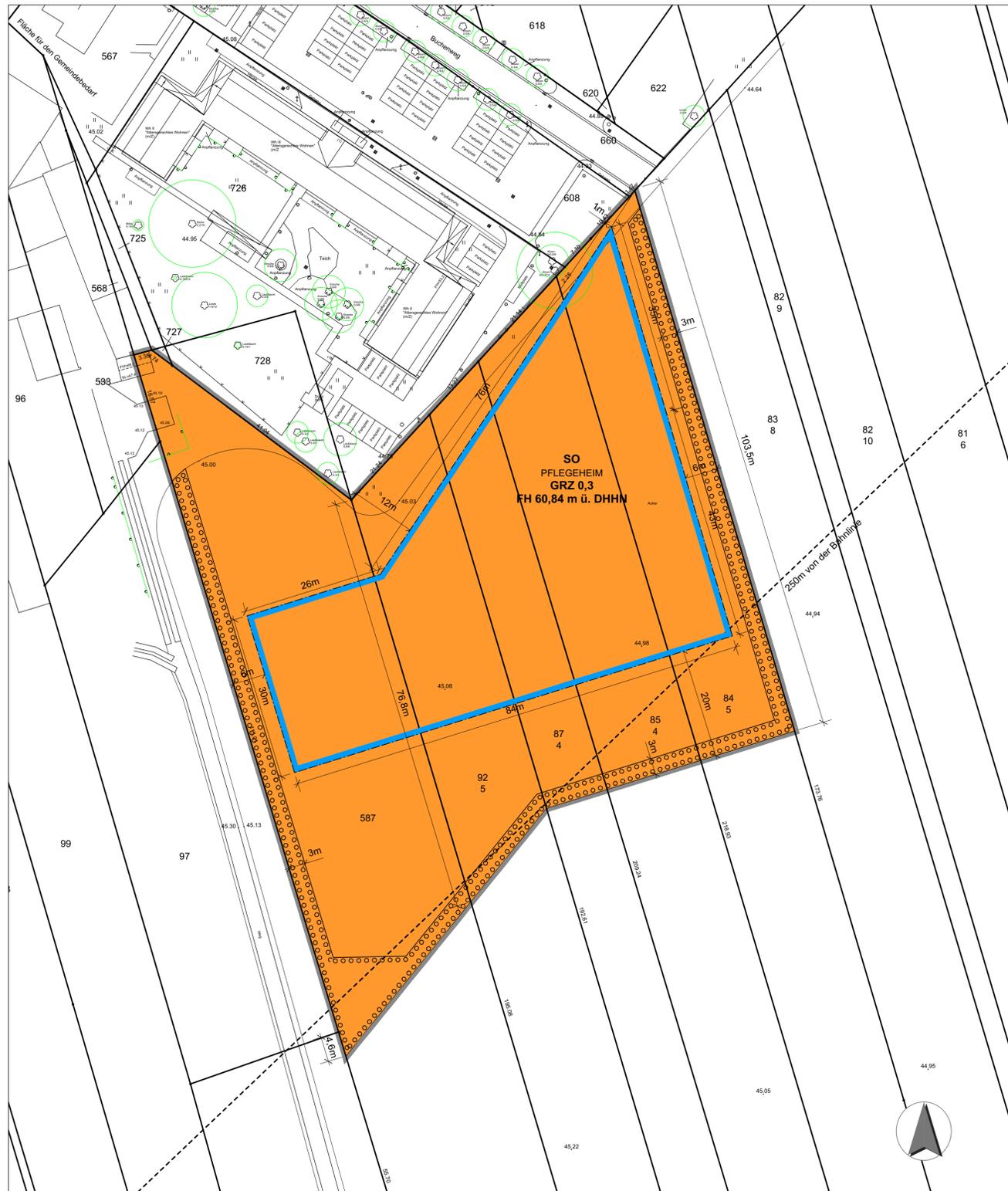
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche des Flurstücks 608, der Flur 1, Gemarkung Brück und das Flurstück 726, Flur 1, Gemarkung Brück. Zugunsten der im Plangebiet miteinbezogenen Flurstücke wird auf dem Flurstück 726, Flur 1, Gemarkung Brück ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen.

Artenliste

Für die Pflanzungen werden folgende Arten und Pflanzqualitäten empfohlen:
Artenliste A – Sträucher (60-100 cm)

Feldahorn	(Acer campestre)	Purgier-Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)
Blutroter Hartriegel	(Cornus anguina)	Hundsrose	(Rosa canina)
Gemeiner Hasel	(Corylus avellana)	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Zweigrifflicher Weißdorn	(Crataegus laevigata)	Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Besen-Ginster	(Cytisus scoparius)	Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)		

Planzeichnung



Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Sonstige Sondergebiete "Pflegeheim" § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ), (Höchstmaß)
2.2 FH in m ü. DHHN Firsthöhe baulicher Anlagen (Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 Baugrenze

4. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- 4.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Sonstige Planzeichen

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Informative Darstellungen

- 10m Abstandsmaß

- Bezugslinie Bahn



Nordpfeil

Plangrundlage

- Haupt- und Nebengebäude (Bestand)

- Flurstücksgrenze

- 85 Flurstücksnummer

- 45.13 Höhenpunkt

- Zaun

- Hecke

- Laubbaum

- Grünfläche

- Verkehrsschild (freistehend)

- Lampe - freistehend

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Stadt Brück, den

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Stadt Brück, den

Der Bürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Brück, den

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss 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, ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 10 der Hauptsatzung im Amtsblatt für die Stadt Brück am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB damit am in Kraft getreten.

Stadt Brück, den

Der Bürgermeister

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

Luckenwalde, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Stadt Brück

Bebauungsplan "Pflegeheim" Stadt Brück

Satzung

14.07.2016

Maßstab: 1: 500 (im Original, DIN A1)



Bearbeiterin: Baumecker

Goethestr. 18 • 14943 Luckenwalde
Tel: 03371-610271
Fax: 03371-622944
e-mail: idasgmbh@gmx.de