PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Seniorenpflegewohnen

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

0,7 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK 8,0 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NHN im DHHN2016 — OK = Oberkante baulicher Anlagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

Zweckbestimmung: Parkanlage

P1 — Siehe textliche Festsetzungen Nr. 8

P2 — Siehe textliche Festsetzungen Nr. 8

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

GFL — mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Höhenfestsetzungen

·55.73 — Bestandshöhen in Meter über NHN im System DHHN92 aus dem Jahr 2014

Bemaßung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Legende Plangrundlage

Geobasisdaten

Grenze, geplant
Grenze der Flur
Flurstück
[33.60] Grenzlänge
781 Flurstücksnummer

Ver- und Entsorgung

Verteiler, Schaltkasten, Symbol
Schacht eckig
Einstiegsschacht, allgemein
Hydrant, unterirdisch
Wasserschieberkappe

Straße

Verkehrsfläche öffentlich
Fontanestraße — Straßenname

Topographie

32.91 Höhenpunkt mit Höhenzahl
Laubbaum — Stammumfang, Kronendurchmesser
Nadelbaum — Stammumfang, Kronendurchmesser
Parkplatz,Symbol
Gully
Verkehrsschild
Laterne, elektrisch
Zaun
Böschung
Hecke, nn

Gebäude

Gebäude vorhanden
Gebäude geplant

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14 . Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

Planzeichnung - Es gilt die BauNVO 2017

Plangrundlage: 5772-ETRS.DWG vom 21.03.2023
Andreas Malon & Albert Cuda
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Alt Nowawes 87, 14482 Potsdam-Babelsberg
Tel. 0331/ 748 890 FAX: 0331/ 748 89 10

M. 1 : 1.000

Textliche Festsetzungen

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

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 9 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur bis zu einer Verkaufsfläche von 150 m² zulässig.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

2. Art der baulichen Nutzung – Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 11 (2) BauNVO)

2.1 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegewohnen“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Senioren- und Pflegeheims.

Zulässig sind alle der Nutzung eines Senioren- und Pflegeheims dienenden Anlagen und Einrichtungen, dazu gehören:

- Gebäude zur Unterbringung pflegebedürftiger Menschen mit den dazu gehörigen Räumen und Nutzungen, wie Bewohnerzimmer, Personalräume, Sanitärräume, Umkleideräume, Gemeinschaftsräume
- Räumlichkeiten, die der Tagespflege dienen (körpernahe Dienstleister im Zusammenhang mit der Pflege, Physiotherapie, Fußpflege etc.)
- Räumlichkeiten für „Betreutes Wohnen“ im funktionalen Zusammenhang mit der im SO zulässigen Pflegeeinrichtung mit einem maximalen Anteil von 50 % an den Geschossflächen der Pflegeeinrichtung. Je 1 qm Baugrundstück sind 1,05 qm Geschossfläche für „betreutes Wohnen“ zulässig (entspricht bei einem SO von 1.800 qm einer Geschossfläche von absolut 1.890 qm qm).

Zusätzlich sind folgende, der Hauptnutzung dienende Nebennutzungen zulässig:

- Gebäude und Räumlichkeiten für freie Berufe (z.B. Arztpraxen, Friseur, etc.)
- Räume zu Lager- und Abstellzwecken, Nebenanlagen,
- Räume für Büro-, Geschäfts- und Dienstleistungen,
- Anlagen für Verwaltungen sowie soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Gastronomie und gastronomische Versorgung von Bewohnern und Besuchern,

Die genannten Nebennutzungen müssen räumlich deutlich untergeordnet zur eigentlichen Zweckbestimmung und Nutzfläche stehen und einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung bilden.

2.2 Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die ganz oder teilweise der (ambulanten) Pflege und Verwaltung dienen, die der Nutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gesamthöhe gemäß Festsetzung im Planteil ist jeweils zu messen zwischen der Unteren Bezugsebene und dem höchsten Punkt des Gebäudes (höchster Punkt der Dachkonstruktion). Untere Bezugsebene ist Normalhöhennull (DHHN 2016).
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien ist um bis zu 1,0 m zulässig.

4. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind neben Anpflanzungen folgende Nutzungen zulässig:

- Wegeflächen auf einer Grundfläche bis maximal 150 qm
- Spiel -und Bewegungsgeräte
- Anlage für die Regenwasserrückhaltung und-versickerung

5. Versickerung von Niederschlagswasser/Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern bzw. einer Nachnutzung (Gartenwasser, Grauwasser) zuzuführen (§ 54 Absatz 4 BbgWG in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB). Die Art der Versickerung (Flächenversickerung, Sickerschacht oder Rigolensystem) ist nachzuweisen.

6. Wasserdurchlässige Befestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wege, Stellplätze und Zufahrten innerhalb der Baugebiete sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

7. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Sonstigen Sondergebiet und im WA 1 sind Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsanlagen. Die Gesamtaufbaustärke der Dachbegrünung ist mit einer Stärke von mindestens 26 cm inkl. der Retentionselemente anzulegen, sodass ein Retentionsvolumen von min. 60 l pro m² erreicht wird. Es ist eine standortgerechte Kräutermischung anzusäen und / oder eine Bepflanzung mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen vornehmen. Die Begrünung und die Retentionselemente sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik ist zulässig.

8. Heckenpflanzungen (§ 9 Abs. 25a BauGB)

Innerhalb der mit **P 1** gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dreireihige Hecken aus Sträuchern und Heistern anzulegen. Innerhalb der mit **P 2** gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige Hecke aus Sträuchern und Heistern anzulegen. Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Mindestqualität für Sträucher beträgt 60-80 cm, für Heister 100-150 cm. Der Pflanzabstand darf 1,5 m nicht unterschreiten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste 1 - Hecken	
Acer campestre	Feldahorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus Hybriden	Weißdorn
Euonymus eruop.	Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Wildbirne
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

9. Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9.1 Je angefangene 3 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum auf dem zugehörigen Grundstück der Pflanzlisten Nr. 2 und 3 zu pflanzen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.2 Innerhalb der privaten Grünflächen sind zusätzlich zu den festgesetzten Pflanzflächen für Hecken in Summe mindestens 4 standortgerechte, großkronige Laubbäume der Pflanzliste Nr. 2 zu pflanzen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste 2 - Großkronige Bäume	
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Platanus acerifolia	Platane
Quercus rubra	Roteiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia americana	Amerikanische Linde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Ulmus-hybride 'New Horizon'	Schmalkronige Stadtulme

Pflanzliste 3 – Kleinkronige Bäume	
Malus domestica	Kulturapfel in Sorten
Pyrus communis	Kulturbirne in Sorten
Prunus domestica	Kulturpflaume in Sorten
Malus tschonoskii, Malus X Royality	Zieräpfel in Sorten
Pyrus calleryana „Chanticler'	Zierbirne in Sorten
Prunus serulata, Prunus sargentii	Zierkirschen in Sorten
Fraxinus ornus	Blumenesche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus dodong	Chinesische Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fontanestraße“.

2. Einfriedungen (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 Brandenburgische Bauordnung)

Als Grundstückseinfriedung sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und Sonstigen Sondergebieten entlang der im Bebauungsplan „Fontanestraße“ festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig:

- heimische Laubhecken
- begrünte und grundstücksinnenseitig gelegene Metallzäune, Gitterstab- oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m
- Holzzäune oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,10 m

3. Schottergärten (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 und 5 Brandenburgische Bauordnung)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schottergärten unzulässig.

Hinweise

1. Bodenschutz

Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können. Lassen sich Bodenverdichtungen nicht vermeiden, so ist der anstehende Boden nach Abschluss der Arbeiten durch geeignete Maßnahmen zu lockern. Das trifft vorrangig alle baubedingte Nebenflächen, Baustelleneinrichtungen, Lagerung von Materialien und Erdstoffe sowie alle befahrbaren Flächen und Baustraßen. Erdaushub darf nur so lange auf der Baustelle verbleiben, wie es notwendig ist, um die baurechtlich notwendigen Verfüllarbeiten vorzunehmen.

Schadstofffreier Bodenaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Mutterboden ist hierbei besonders zu schützen. Gemäß § 202 des Baugesetzbuches ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Hierzu muss Mutterboden getrennt von anderen Erdstoffen gehalten werden. Erdaushub soll so ausgebaut, zwischengelagert und abgefahren werden, dass die Vermischung mit Bauschutt und anderen Verunreinigungen unterbleiben (Technische Anleitung Siedlungsabfall - TASi).

2. Altablagerungen, Altstandorte

Sollten sich während der Arbeiten Hinweise auf Bodenbelastungen ergeben (z.B. durch Farbe, Geruch oder Konsistenz), sind die Arbeiten umgehend zu stoppen und ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark sofort zu informieren, um Gesundheitsschäden für Arbeiter und Bevölkerung sowie Gefährdungen des Grundwassers zu vermeiden.

3. Bodenfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG- (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.; Änderung vom 28. Juni 2023 GVBL Land Brandenburg Nr. 16 vom 30. Juni 2023), §§ 1 und 2 bekannt.

Unabhängig davon können jederzeit bei mit Erdeingriffen verbundenen Baumaßnahmen Bodendenkmale z.B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände, entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG).

4. Regenwasserversickerung

Mit der Baugenehmigung muss der rechnerische Nachweis zur Versickerung des Regenwassers auf dem eigenen Grundstück einschließlich eventuell erforderlicher Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung erbracht werden.

5. Hinweise zum Artenschutz

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Jungvögeln und Eiern sowie der Zerstörung von Niststätten dürfen notwendigen Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar stattfinden. Bis zur Baufeldfreimachung soll durch regelmäßige Mahd des Geländes eine Ansiedlung bzw. ein Brutbeginn durch Vögel verhindert werden.

Zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen der im Gebiet nachgewiesenen Zauneidechsen sowie als vorgezogener Ausgleich für den Verlust ihrer dauerhaften Fortpflanzungs- und Ruhestätten war die Umsiedlung der Tiere in eine vorbereitetes Ersatzhabitat notwendig. Die Ersatzfläche befindet sich östlich des Campusparkplatzes in 150 m Entfernung zum Plangebiet. Das Wiedereinwandern von Zauneidechsen in die künftigen Baufelder wird durch einen Reptilienschutzzaun vermieden. Dieser muss bis zum Abschluss der Bauarbeiten funktionsfähig gehalten werden.

6. Insektenfreundliche Beleuchtung

Um einer anlage- und betriebsbedingten Verarmung der Insektenfauna entgegen zu wirken und das Nahrungsangebot für die im Gebiet potenziell vorkommenden Fledermäuse zu erhalten, sollen für Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden.

gezeichnet:	M. Hackfeld					
Projektleiter:	L. Krönert					
Projektbearbeiter:	I. Rehfeld					
Datum:	13.12.2024					

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ……. und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen, 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.

Werder (Havel), ……

ÖbVI (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (Stand ……) wurde am …… von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen. Die Begründung (Stand ……) wurde gebilligt.

Werder (Havel), ……

……
Bürgermeisterin (Siegel)

2. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am …… (Satzungsbeschluss) übereinstimmen.
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (Stand ……) wird hiermit ausgefertigt.

Werder (Havel), ……

……
Bürgermeisterin (Siegel)

3. Beteiligung der Öffentlichkeit/Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am …… ortsüblich bekanntgemacht worden [Amtsblatt für die Stadt Werder (Havel) vom ……].
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 215, § 39 und § 44 BauGB).

4. Inkrafttreten
Die Satzung ist am …… in Kraft getreten.

Werder (Havel), ……

……
Bürgermeisterin (Siegel)

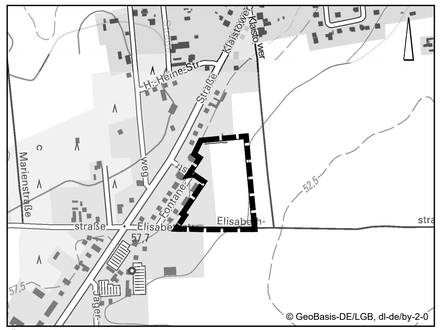
Stadt Werder (Havel)

Landkreis Potsdam-Mittelmark

Bebauungsplan Nr. 077/23 "Fontanestraße"

im Ortsteil Glindow

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 87 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung



© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Dezember 2024 ENTWURF M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg — Telefon 0441 97174 -0, Telefax 0441 97174 -73
Postfach 5335, 26043 Oldenburg — E-Mail info@nwp-ol.de, Internet www.nwp-ol.de