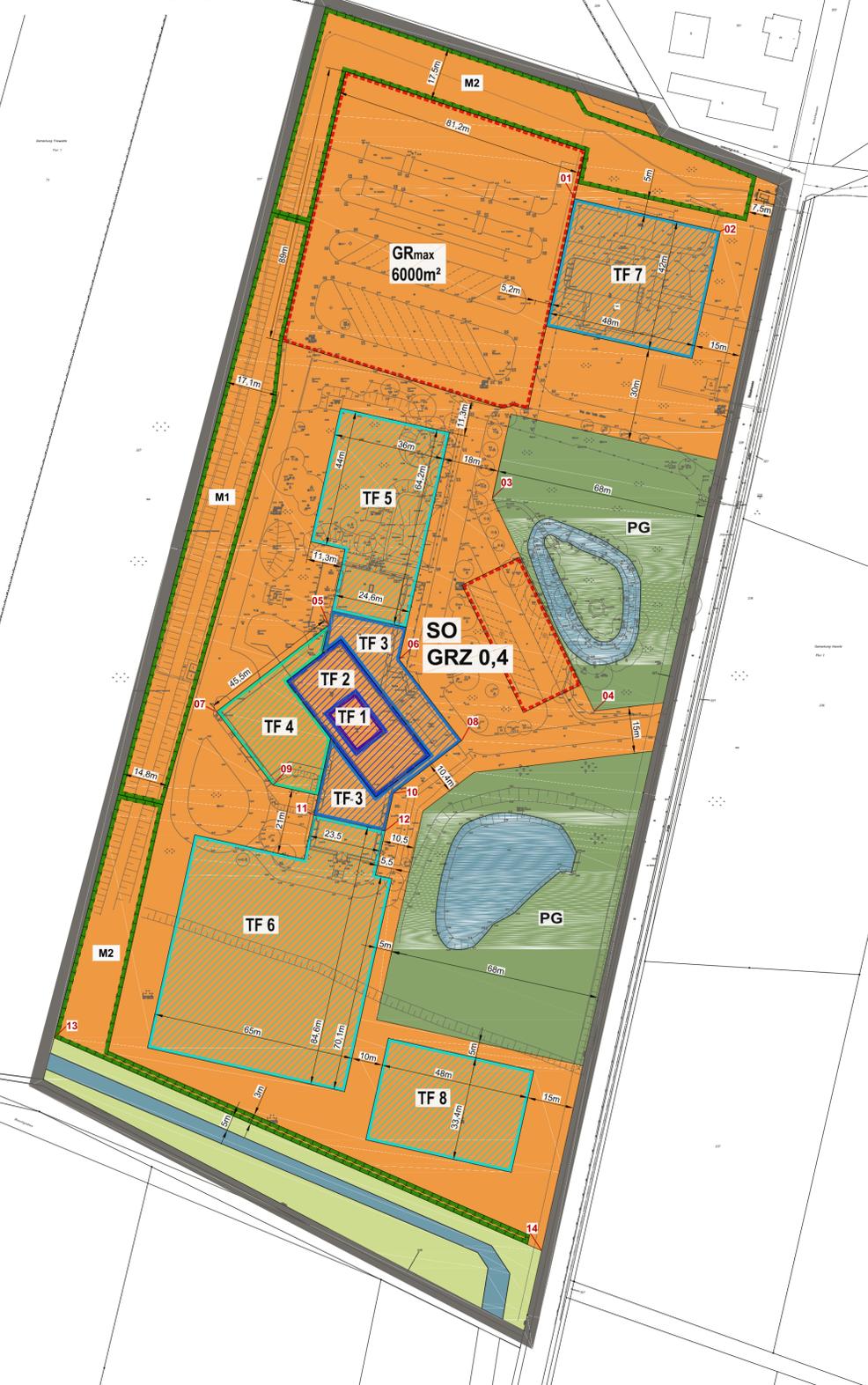


# PLANZEICHENUNG



ORIGINALMASSTAB 1 : 1000 (A1)

## KATASTERRECHTLICHE BESCHEINIGUNG

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

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8. August 2020 (I 1728)  
 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum und Beherbergung“ dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen für die Therapie sowie für die Prophylaxe von psychosomatischen und sonstigen psychischen Erkrankungen und der Beherbergung. Zulässig sind Unterkünfte für Patienten, für Gäste, die die Behandlungsangebote nicht nutzen, und für das Personal.
- Innerhalb des Sondergebietes sind Betriebe für die Beherbergung, Betriebe bzw. Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, für soziale, für kulturelle und für sportliche Zwecke, Räume für freie Berufe nur für medizinische Berufsgruppen, Schank- und Speisewirtschaften, Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf, sowie Wohngebäude und Wohnungen für Angestellte und Personal allgemein zulässig.  
 Als Ausnahme können nicht störende Handwerks- bzw. sonstige Gewerbebetriebe zugelassen werden.
- Ein Überschreiten der jeweils festgesetzten Höhe um bis zu 3m kann als Ausnahme für Bauteile, deren Grundfläche kleiner als 5m<sup>2</sup> ist, oder für untergeordnete betriebstechnische Anlagen, zugelassen werden.
- Im Geltungsbereich ist das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser, z. B. auf Flächen mit einer natürlichen Vegetation oder über Mulden, Rigolen bzw. über sonstige Sickeranlagen, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.
- Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 der PlanZV und mit „M1“ gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten.
- Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 der PlanZV und mit „M2“ gekennzeichneten Fläche ist eine flächige Gehölzpflanzung anzulegen. Zu verwenden sind mindestens zehn verschiedene Straucharten der Pflanzliste. Die Pflanzdichte beträgt durchschnittlich mindestens ein Gehölz je 2 m<sup>2</sup> dieser Fläche.
- Innerhalb des Sondergebietes sind mindestens 75% der Dachflächen von Gebäuden mit Dachneigungen, die geringer als 10% sind, zu begrünen. Ausgenommen sind technische Einrichtungen, Dachflächenfenster, Oberlichter o. dgl. Die Eingrünung hat durch Ansaat mit einer Gras-Kräutermischung oder Sedum-Sprossen-Ansaat auf einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu erfolgen.
- Außenwandflächen, mit einer Breite von mehr als 5 m, die über die gesamte Höhe der Außenwand, ohne Fenster- oder ohne andere Öffnungen sind, sind mit selbst klimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind untereinander in einem Abstand von mindestens 1,5m zu pflanzen.
- Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sind im Geltungsbereich unzulässig.
- Gebäudeunabhängige Werbeanlagen, die auf die Stätte der Leistungen im Geltungsbereich hinweisen, dürfen eine Höhe von 5,0 m über Gelände nicht überschreiten.
- Bewegliche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder beweglichem Licht, Werbeanlagen mit akustischen Signalen oder mit elektronischen Medien sind unzulässig.

## HINWEIS

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten, wie z. B. Brutvögel, Reptilien oder andere nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden.

# NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN

<b>Teilfläche TF 1</b>	<b>Teilfläche TF 2</b>
H max 20m	H max 17m
HB = 53,8 m	HB = 53,8 m
<b>Teilfläche TF 3</b>	<b>Teilfläche TF 4</b>
H max 14m	H max 7,5m
HB = 53,8 m	HB = 53,8 m
<b>Teilfläche TF 5</b>	<b>Teilfläche TF 6</b>
H max 11m	H max 11m
HB = 53,8 m	HB = 53,8 m
<b>Teilfläche TF 7</b>	<b>Teilfläche TF 8</b>
H max 13m	H max 11m
GRmax 1000m <sup>2</sup>	GRmax 1000m <sup>2</sup>
HB = 53,8 m	HB = 53,8 m

## PFLANZLISTE

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Faulbaum	Frangula alnus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Wild-Apfel / Holzapfel	Malus sylvestris
Kultur-Apfel	Malus domestica
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Süßkirsche	Prunus avium
Sauerkirsche	Prunus cerasus
Pflaume	Prunus domestica
Traubenkirsche	Prunus padus
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster agg.
Kulturbirne	Pyrus communis
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sal-Weide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuss	Corylus avellana
Zweigflügeliger Weißdorn	Crataegus laevigata agg.
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Färberginster	Genista tinctoria
Pflaume	Prunus domestica
Schlehdom	Prunus spinosa
Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum
Hundsrose	Rosa canina agg.
Heckenrose	Rosa corymbifera
Weinrose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Nordische Eberesche	Sorbus aucuparia
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- SO** Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Gesundheitszentrum und Beherbergung"
- GRZ** Grundflächenzahl
- GRmax** Grundfläche als Höchstmaß in m<sup>2</sup>
- Hmax** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern
- Baugrenze Hmax 20m
- Baugrenze Hmax 17m
- Baugrenze Hmax 14m
- Baugrenze Hmax 13m
- Baugrenze Hmax 11m
- Baugrenze Hmax 7,5m
- HB** Höhenbezug in Metern (DHHN 2016).
- Bemaßung in Metern
- PG** private Grünfläche Zweckbestimmung "Parkanlage"
- Flächen für die Landwirtschaft
- Wasserflächen
- M1** Umgrenzung und Kennzeichnung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen für Parkplätze
- 10** Bezeichnung der Koordinaten
- TF 1** Abgrenzung Teilfläche (hier TF1)
- TF 2** Abgrenzung Teilfläche (hier TF2)
- TF 3** Abgrenzung Teilfläche (hier TF3)
- TF 4** Abgrenzung Teilfläche (hier TF4)
- TF 5** Abgrenzung Teilfläche (hier TF5)
- TF 6** Abgrenzung Teilfläche (hier TF6)
- TF 7** Abgrenzung Teilfläche (hier TF7)
- TF 8** Abgrenzung Teilfläche (hier TF8)

## KOORDINATEN (ETRS 89 UTM-Zone 33-N)

Bezeichnung	Ostwert	Nordwert
1	416.647.441	5.756.125.685
2	416.694.296	5.756.115.264
3	416.620.939	5.756.029.560
4	416.653.695	5.755.961.077
5	416.568.251	5.755.988.654
6	416.590.957	5.755.977.663
7	416.532.184	5.755.960.935
8	416.611.024	5.755.951.529
9	416.550.320	5.755.937.235
10	416.589.059	5.755.934.648
11	416.563.446	5.755.927.661
12	416.586.326	5.755.922.561
13	416.479.929	5.755.856.148
14	416.636.807	5.755.787.687

# VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 05.12.2018 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bersteland beschlossen.

Anfragen an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden sind gemäß §1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Größen: ..... (Siegel) ..... Unterschrift

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Januar 2020 lag in der Zeit vom 16.03.2020 bis zum 21.04.2020 im Bauamt der des Amts Unterspreewald öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Die von der Planung betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21.01.2020 um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf in der Fassung vom Januar 2020 gebeten.

Größen: ..... (Siegel) ..... Unterschrift



Gemeinde

# Bersteland

## Bebauungsplan „Nutzungsänderung Spreewald-Parkhotel in Klinik für Psychosomatik und Psychotherapie im OT Niewitz“

Entwurf Februar 2021

Amt Unterspreewald

Markt 1  
15938 Golßen



Bonnaskenstr. 18/19 03044 Cottbus  
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90  
www.planungsbuero-wolff.de  
info@planungsbuero-wolff.de