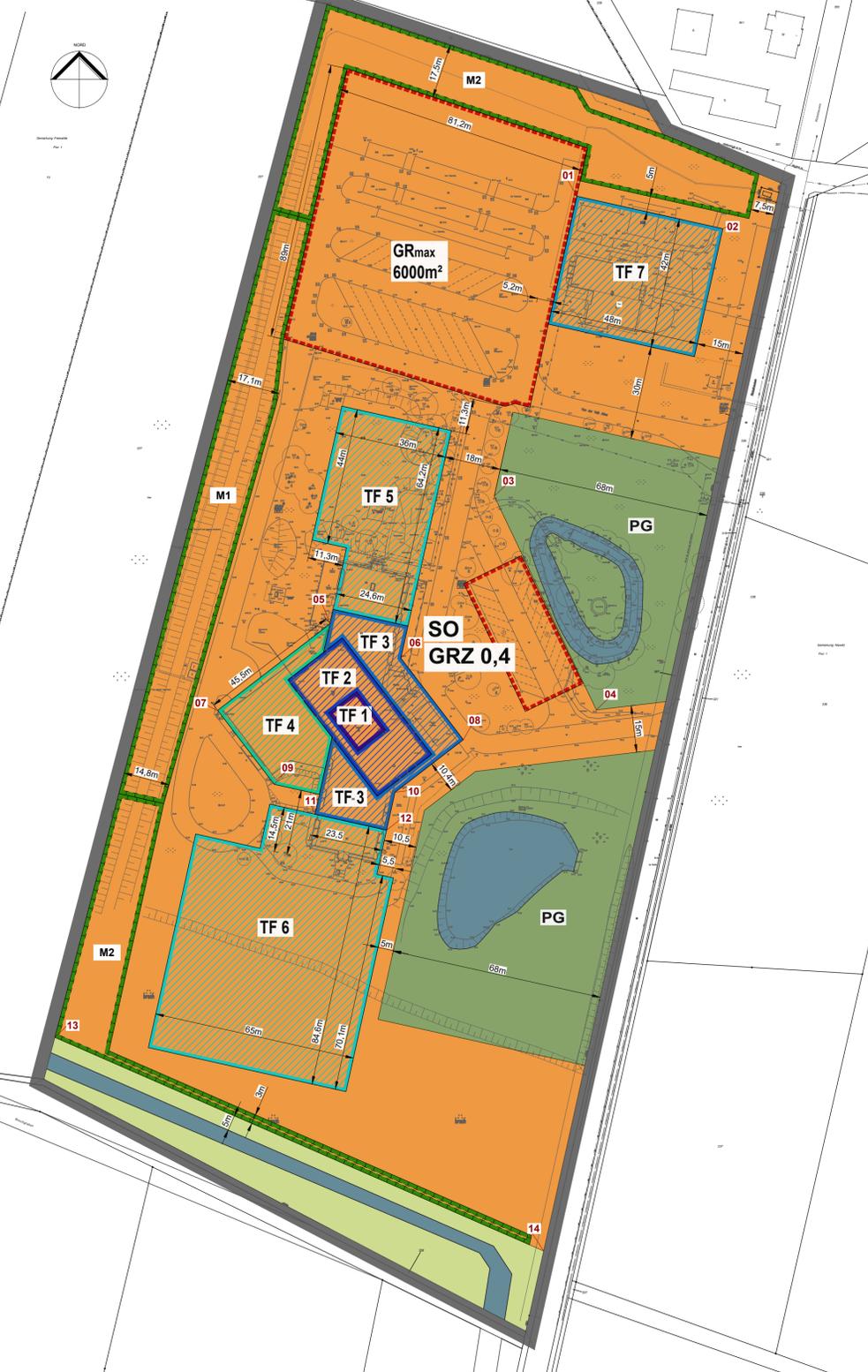
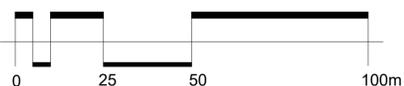


PLANZEICHENUNG



ORIGINALMASSTAB 1 : 1000 (A1)



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 16.7.2021 (BGBl. I S. 2939)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])

KATASTERRECHTLICHE BESCHEINIGUNG

Die verwendete Planunterlagen 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.

Lübben, den Siegel (Olivi S. Minetzsche)

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 und Anlagen 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 nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.
- Ein Überschreiten der jeweils festgesetzten Höhe um bis zu 3m kann als Ausnahme für Bauteile, deren Grundfläche kleiner als 5m² 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 m² 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

Teilfläche TF 1	Teilfläche TF 2
H max 20m	H max 17m
HB = 53,8 m	HB = 53,8 m
Teilfläche TF 3	Teilfläche TF 4
H max 14m	H max 7,5m
HB = 53,8 m	HB = 53,8 m
Teilfläche TF 5	Teilfläche TF 6
H max 11m	H max 11m
HB = 53,8 m	HB = 53,8 m
Teilfläche TF 7	
H max 13m	
GR _{max} 1000m ²	
HB = 53,8 m	

PFLANZLISTE

Bäume	
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
Sträucher	
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuss	Corylus avellana
Zweigriffiger Weißdorn	Crataegus laevigata agg
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Färberginster	Genista tinctoria
Pflaume	Prunus domestica
Schlehdorn	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
- GR_{max}** Grundfläche als Höchstsmaß in m²
- H_{max}** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern
- Baugrenze H_{max} 20m
- Baugrenze H_{max} 17m
- Baugrenze H_{max} 14m
- Baugrenze H_{max} 13m
- Baugrenze H_{max} 11m
- Baugrenze H_{max} 7,5m
- HB** Höhenbezug in Metern (DHHN 2016).
- B** 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 TF 1)
- TF 2** Abgrenzung Teilfläche (hier TF 2)
- TF 3** Abgrenzung Teilfläche (hier TF 3)
- TF 4** Abgrenzung Teilfläche (hier TF 4)
- TF 5** Abgrenzung Teilfläche (hier TF 5)
- TF 6** Abgrenzung Teilfläche (hier TF 6)
- TF 7** Abgrenzung Teilfläche (hier TF 7)

KOORDINATEN (ETRS 89 UTM-Zone 33-N)

Bezeichnung	Ostwert	Nordwert
01	416.647.441	5.756.125.685
02	416.694.296	5.756.115.264
03	416.620.939	5.756.029.560
04	416.653.695	5.755.961.077
05	416.568.251	5.755.988.654
06	416.590.957	5.755.977.663
07	416.532.184	5.755.960.935
08	416.611.024	5.755.951.529
09	416.550.320	5.755.937.235
10	416.589.059	5.755.934.648
11	416.563.446	5.755.927.661
12	416.586.386	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.

Golßen, (Siegel) Unterschrift

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Januar 2020 lag in der Zeit vom 16.03.2020 bis zum 21.04.2020 im Hauptamt und im Bauamt des Amts Spreewald 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.

Golßen, (Siegel) Unterschrift

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Februar 2021 lag in der Zeit vom 15.03.2021 bis zum 21.04.2021 im Hauptamt und im Bauamt des Amts Spreewald 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 11.03.2021 um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf in der Fassung vom Februar 2021 gebeten.

Golßen, (Siegel) Unterschrift

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bersteland hat die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am2021 geprüft. Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Golßen, (Siegel) Unterschrift

Der Bebauungsplan in der Fassung vom August 2021 wurde am2021 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Bersteland als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Golßen, (Siegel) Unterschrift

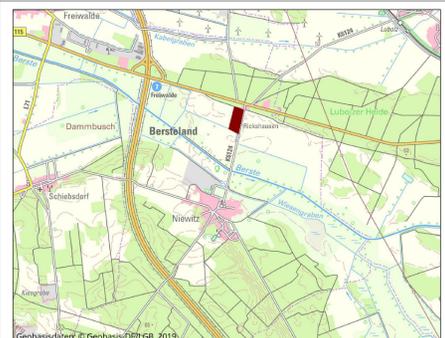
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans "Nutzungsänderung Spreewald-Parkhotel in Klinik für Psychosomatik und Psychotherapie im OT Niewitz" in der Fassung vom August 2021 und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Bersteland vom 2021 übereinstimmt.

ausgefertigt Golßen, (Siegel) Unterschrift

Der Satzungsbeschluss 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 am2021 im Amtsblatt für das Amt Spreewald Nr. 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 und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am2021 in Kraft getreten.

Golßen, (Siegel) Unterschrift



Gemeinde

Bersteland

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

Satzung August 2021

Amt Unterspreewald

Markt 1
15938 Golßen

