



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- SO** Geltungsbereich des Bebauungsplans
- GRZ** Sonstiges Sondergebiet
- GR_{max}** Zweckbestimmung "Gesundheitszentrum und Beherbergung"
- H_{max}** Grundflächenzahl
- HB** Grundfläche als Höchstmaß in m²
- M1** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern
- PG** Baugrenze H_{max} 20m
- M2** Baugrenze H_{max} 17m
- M3** Baugrenze H_{max} 14m
- M4** Baugrenze H_{max} 13m
- M5** Baugrenze H_{max} 11m
- M6** Baugrenze H_{max} 7,5m
- HB** Höhenbezug in Metern (DHHN 2016).
- M1** Bemaßung in Metern
- PG** private Grünfläche
- M2** Zweckbestimmung "Parkanlage"
- M3** Flächen für die Landwirtschaft
- M4** Wasserflächen
- M5** Umgrenzung und Kennzeichnung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- M6** 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)

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	Teilfläche TF 8
H _{max} 13m	H _{max} 11m
GR _{max} 1000m ²	GR _{max} 1000m ²
HB = 53,8 m	HB = 53,8 m

KOORDINATEN

(ETRS 89 UTM-Zone 33-N)		
Bezeich-	Ostwert	Nordwert
nung		
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	416.586,386	5.755.922,561
13	416.479,929	5.755.856,148
14	416.636,807	5.755.787,687

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 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 „M 1“ gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten.
- Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 der PlanZV und mit „M 2“ 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.

HINWEISE

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.

PFLANZLISTE (siehe Anlage Begründung)

Gemeinde

Bersteland

Bebauungsplan

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

Entwurf Februar2021

Amt Unterspreewald

Markt 1
15938 Golßen

Planungsbüro

WOLFF

GbR architektur - stadtplanung

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