

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO

Sonstige Sondergebiete

Zweckbestimmung: Seniorenpflegeheim

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK 8,0 m

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

OK = Oberkante Gebäude

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

Offene Bauweise

a

Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Unterirdische Leitung, hier: Abwasserdrukleitung

9. Grünflächen

Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Anzupflanzender Baum

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Siehe Textliche Festsetzung Nr. 3.1

Siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.3

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: Leitungsrecht (zugunsten der Versorgungsträger)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gezeichnet: M. Hackfeld

Projektleiter: L. Krönert

Projektbearbeiter: I. Rehfeld

Datum: 26.03.2025

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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl. I/09, [Nr. 15], S.358), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 6 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10], S. 79)

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])

Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 003/91/2023 „Strengfeld – Seniorenpflege“ treten nach Rechtskraft alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen in § 9 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB und § 11 (2) BauNVO)

1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeheim“ festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von pflegebedürftigen Menschen. Zulässig sind:

Gebäude und Räumlichkeiten, die dem Betrieb eines Pflegeheims dienen, wie Bewohnerzimmer, Behandlungsräume, Personalräume, Sanitärräume, Umkleieräume, Gemeinschaftsräume

Ambulante Pflegedienste

Gebäude und Räumlichkeiten, die der Tagespflege dienen und im Zusammenhang mit dem Pflegeheimbetrieb stehen (körpernahe Dienstleister wie Physiotherapie, Fußpflege etc.).

1.2 Zusätzlich sind folgende, der Hauptnutzung dienende, Nebennutzungen zulässig:

Gebäude und Räumlichkeiten für freie Berufe (z.B. Arztpraxen, Friseur, etc.),

Gebäude und Räumlichkeiten für Büro-, Geschäfts- und Dienstleistungen,

Räumlichkeiten zu Lager- und Abstellzwecken, Nebenanlagen,

Anlagen für Verwaltungen sowie kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Gastronomie und gastronomische Versorgung von Bewohnern und Besuchern,

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe im Sinne des § 4 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO (z.B. Sanitätsbedarf, Hörgeräte, Schuhmacher).

1.3 In der mit A-B-C-D-A gekennzeichneten Fläche sind die unter 1.2. genannten Nutzungen, bis auf Räumlichkeiten für Lager- und Abstellzwecke und Nebenanlagen, nicht zulässig.

1.4 Ausnahmeweise 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.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18, 19 BauNVO)

2.1 Im Sonstigen Sondergebiet gilt die festgesetzte maximale Gebäudehöhe gemäß Planschrieb über Normalhöhennull. Als oberster Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des Gebäudes (OK = Oberkante Gebäude).

Ausgenommen von diesen Bauhöhenbeschränkungen sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und der Sonnenenergiegewinnung. Für diese Bauteile sind Überschreitungen bis zu 1,50 m über der maximalen Gebäudehöhe zulässig.

2.2 Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 0,2 auf 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Eine Überschreitung der im Planleit festgesetzten Baugrenze durch Terrassen ist auf den im Planleit gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (5) BauNVO auf einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

3.2 In der abweichenden Bauweise gilt gemäß § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise, abweichend hiervon sind gemäß § 22 (4) BauNVO Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Versickerungsmulden zulässig. Parallel der westlichen Plangebietsgrenze ist eine einreihige Schnitthecken nachfolgender Straucharten zu pflanzen und zu pflegen. Ein einmal jährlicher Schnitt im Herbst ist durchzuführen.

Botanischer Name

Deutscher Name

Cornus sanguinea

Blutroter Hartriegel

Euonymus europaea

Pflafrhütchen

Ligustrum vulgare "Atrovirens"

Liguster

Lonicera xylosteum

Rote Heckenkirsche

Rosa corymbifera

Hecken-Rose

Rosa canina

Hundsrose

Rosa rubiginosa

Wein-Rose

Salix purpurea (Nana)

Purpur-Weide

Viburnum opulus

Schneeball

4.2 Die Wegeverbindungen und Flächen des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken sind nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zu befestigen.

4.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5 Grad auf mindestens 60 % ihrer Fläche zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsanlagen und Terrassen. Die Gesamtaufbaustärke der Dachbegrünung ist mit einer Stärke von mindestens 28 cm inkl. der Retentionselemente anzulegen, sodass ein Retentionsvolumen von min. 60 l pro m² erreicht wird. Die Begrünung und die Retentionselemente sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5. Flächen für Anlagen und für Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) i.V.m. § 9 [2] BauGB)

Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bevertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R_{w,ges}) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$R_{w, ges} = La - KRaumart$

mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.2 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts im gesamten Plangebietsbereich, bei Neu-Um- und Ausbauten für Schlafzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgebliche Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien sind nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb des Plangebietsbereiches ist generell zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmeweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags eingehalten wird.

5.1 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

5.2 Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

6. Grünordnerische Maßnahmen / Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

6.1 Pro vollständiger 1.000 m² Sonstiges Sondergebiet ist innerhalb des Sonstigen Sondergebietes/ Verkehrsfläche Am Strengfeld gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein standortgerechter

6.1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gemessen in 1,00 m Höhe zu verwenden. Die drei separat festgesetzten Bäume können dabei angerechnet werden.

6.2 Innerhalb der 5,0 m breiten privaten Grünfläche sind 12 Bäume als Reihe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Bäume der nachstehenden Pflanzliste in der Pflanzqualität 16 bis 18 cm Stammumfang zu verwenden.

Großkronige Bäume

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|------------------------|--------------------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Aesculus hippocastanum | Roskastanie |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Platanus acerifolia | Platane |
| Quercus rubra | Roteiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Tilia americana | Amerikanische Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia tomentosa | Silberlinde |
| Ulmus hybride | Schmal-kronige Stadtulme |
| Ulmus laevis | Flatterulme |

Kleinkronige Bäume

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---------------------|----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Alnus spaethii | Purpur-Erie |
| Amelanchier arborea | Felsenbirne |
| Corylus columa | Baumhasel |
| Fraxinus ornus | Blumenesche |
| Magnolia kobus | Baummagnolie |
| Malus tschonoskii | Wollapfel |
| Sorbus aria | Mehlbeere |

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

Das von den Dachflächen und anderen befestigten Flächen (Wege, Zufahrten, Terrassen) 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.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 003/91/2023 „Strengfeld - Seniorenpflege“, festgesetzten Sonstigen Sondergebiet.

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

Als Grundstückseinfriedung sind in den Sonstigen Sondergebieten entlang der im Bebauungsplan Nr. 003/91/2023 „Strengfeld - Seniorenpflege“ festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig:

heimische Laubhecken

dauerhaft begrünte und grundstücksinnenseitig gelegene Metallzäune, Gitterstab- oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m

Holzäune oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,10 m

Gemauerter Sockel, Stützmauer, Einzelpfeiler in Kombination mit blickdurchlässigem Zaun: Sockel und Stützmauern max. 0,45 m Höhe, Einzelpfeiler maximal 1,10 m Höhe bei mind. 1,80 m Abstand untereinander.

Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig.

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

Abfallbehältnisse sind wie nachfolgend umschrieben abzugrenzen, so dass sie von den angrenzenden öffentlichen Straße nicht sichtbar in Erscheinung treten.

heimische Laubhecken

dauerhaft begrünte und innenseitig gelegene Metallzäune, Gitterstab- oder Maschendrahtzäune

Holzverkleidung

Hinweise

1. Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 003/91/2023 „Strengfeld - Seniorenpflege“ treten die hiermit überplanten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 003/91 „Strengfeld“, 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 08.05.1998 [ABl. f. d. Stadt Werder (Havel), des Amtes und des WAZV v. 08. Mai 1998], außer Kraft.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten denkmalchutzrelevante Funde (Sachen, Mehrheiten von Sachen, Teile oder Spuren von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1) handelt) gemacht werden, ist deren Entdeckung gem. § 11 BbgDSchG unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen der Fund entdeckt wurde. Der Fund und die Fundstelle sind 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, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Altlasten, Bodenveränderungen, Altablagerungen

Im Plangebiet befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche (Nr. 0292). Der Planungs- bzw. Vorhaben-träger hat eine gutachterliche Untersuchung für Boden- und Grundwasserverunreinigungen bzw. Altlasten oder Sachverständigen nach § 18 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) in Abstimmung mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beauftragen.

Sollten bei Bautätigkeiten oder weitergehenden Planungen schädliche Bodenveränderungen oder Alt-ablagerungen gefunden werden, ist sofort die Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittel-mark zu informieren.

4. Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauaus-führung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

5. Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzge-setz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutz-rechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

6. DIN Vorschriften

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Stadtverwaltung Werder (Havel) während der üblichen Öffnungszeiten aus.

7. 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 die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden.

Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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),

Vermessungsstelle (Siegel)

2. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen (Stand) wurde am von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen. Die Begründung (Stand) wurde gebilligt. Planzeichnung und Begründung wurden am für die Ausfertigung redaktionell angepasst.

Werder (Havel),

Bürgermeisterin (Siegel)

3. 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 mit textlichen Festsetzungen (Stand) wird hiermit ausfertigt.

Werder (Havel),

Bürgermeisterin (Siegel)

4. Der Beschluss über den Bebauungsplan und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekanntgemacht worden [Amtsblatt f. d. Stadt Werder (Havel) v.].

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Werder (Havel),

Bürgermeisterin (Siegel)

Stadt Werder (Havel)

Landkreis Potsdam-Mittelmark

Bebauungsplan Nr. 003/91/2023

Strengfeld - Seniorenpflege

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 87 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung

Übersichtsplan M.1 : 5.000

März 2025

ENTWURF

M. 1 : 500

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1

26121 Oldenburg

Postfach 5335

26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0

Telefax 0441 97174-73

E-Mail info@nwp-ol.de

Internet www.nwp-ol.de

NWP