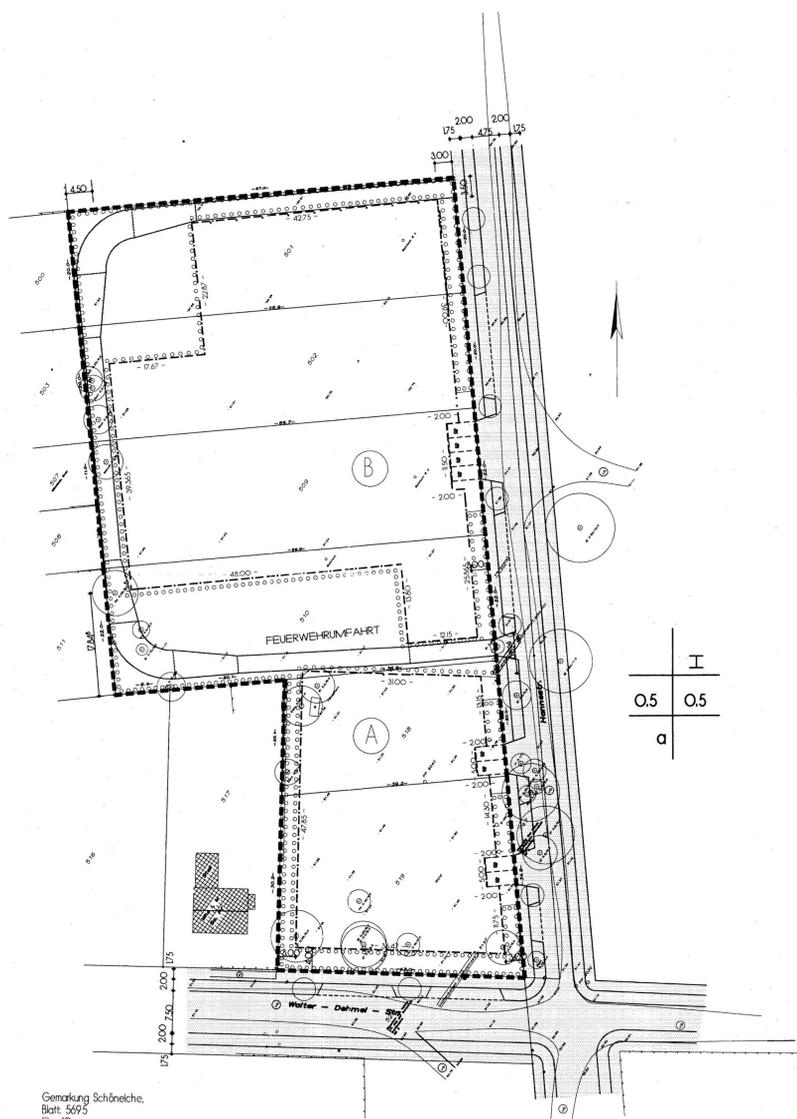


TEIL A

STAND: 26. 11. 1997

VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN 4/97
SENIORENWOHN - UND PFLEGEHEIM SCHÖNEICHE



Gemarkung Schöneiche,
Blatt: 569/5
Flur: 10
Flurstück 501: 1337 m²
Flurstück 502: 1335 m²
Flurstück 509: 1465 m²
Flurstück 510: 1462 m²
Flurstück 518: 760 m²
Flurstück 519: 1331 m²
Die Grundstückfläche gemäß Flurstückverzeichnis 7.690 m²



TEIL B

STAND: 26. 11. 1997

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Rechtsgrundlage

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 01. Mai 1993

II Rechtsgrundlagen für die Festsetzung

-Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2233), zuletzt geändert durch den Art 24 des Jahressteuergesetzes v. 20.12.1996
-2. Maßnahmen-Gesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
Artikel 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WobauErliG) gemäß der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I S.622), zuletzt geändert durch Art 6, Gesetz zur Prolongation der WfSG u.a. Gesetze, vom 12.10.1996
-4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

§ 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BauBO) vom 01. Mai 1994 (GVBl. I S. 126)

-Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 1991) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

III Textliche Festsetzungen

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich werden die Art der baulichen Nutzung auf den Teilflächen A und B das Seniorenwohn- und Pflegeheim festgesetzt.

2. Eine Überschreitung der GRZ von 0,5 um maximal 25% durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, ihre Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

3. Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt.
Das bedeutet, daß die gesetzlichen Regelungen der offenen Bauweise nach § 22(2) BauNVO ohne Längenbegrenzung gelten.

4. Der Wohnung dienende Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig im Sinne des § 14 BauNVO, sowie des § 67, (2), 1 und 4, BbgBO, sofern nach landesrechtlichen Vorschriften diese Anlagen zulässig sind.
Die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist von Nebenanlagen im Sinne des § 14, (1), BauNVO sowie des § 67, (2), 1 und 4, BbgBO freizuhalten.

5. Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig, Pultdächer und flach geneigte Dächer sind für Zwerchgebäude, Anbauten, Veranden und Nebengebäude zulässig.
6. Die durchschnittliche Geländeoberfläche wird mit 46,50m ü NN, die Höhe Fertigfußböden (OFF) +/- 0 wird mit 46,65m ü NN festgesetzt.

2.0 Gärtnereiche Festsetzungen

1. Eine Überschreitung der GRZ von 0,5 um maximal 25% durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, ihre Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2. Auf der Fläche zum Anpflanzen ist die Anlage einer Feuerwehrrumfahrt zulässig.

3. Im Geltungsbereich ist die über die festgesetzte Grundflächenzahl (inklusive Überschreitung) hinausgehenden Grundflächenzahlen gärtnerisch anzulegen bzw. zu nutzen und von jeglicher Lagerhaltung freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4. Im Geltungsbereich sind auf jedem Grundstück für mindestens 70% der Bäume und Sträucher Arten der Pflanzliste 1 und 2 zu wählen. Der Anteil immergrüner Gehölze einschließlich Nadelgehölze, an gesamten Gehölzbestand ist auf maximal 10% zu begrenzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

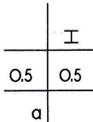
5. Im Geltungsbereich sind mindestens 20 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16/10cm gemäß Pflanzliste 1 oder 20 Obstbäume (Halm- oder Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6. Straßenseitige, abgrenzende Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von 14 BauNVO und von Garagen sind ab einer Größe von 10m² mit Kletterpflanzen zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7. Im Geltungsbereich sind zur Grundstücksabgrenzung nur Hecken mit Arten der Pflanzliste 2 oder offene Einfriedungen zulässig. Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

8. Im Geltungsbereich sind für den überwiegenden Anteil der Wege-, Platz- und Loggienflächen nur wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. wasser- durchlässige Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Mosaik- und Kleinsten- pflaster, Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Belagarten wie Beton- unterbau, Fugenvergl., Asphaltbeläge und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9. Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grund- stücken zu sammeln bzw. zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



STAND: 26. 11. 1997

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B	Art der baulichen Nutzung
C	D	Bi Zahl der Vollgeschosse
E		Ci Grundflächenzahl GRZ
		Di Geschosflächenzahl GFZ
		Ei Bauweise

2.0 Abgrenzung (§ 9, Abs. 7, BauGB; § 16, Abs. 5, BauNVO)

----- Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB

3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB; § 1, Abs. 7, 1 BauNVO)

Siehe planerische Festsetzungen, I.

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

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
O.5 GRZ	Grundflächenzahl (§ 16, Abs. 2 und 3 sowie § 19 BauNVO)
O.5 GFZ	Geschosflächenzahl (§ 16, Abs. 2 und § 20 BauNVO)

5.0 Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

O	abweichende Bauweise (§ 22, Abs. 4 BauNVO)
---	Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

6.0 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

□	öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
---	Straßenbegrenzungslinie

7.0 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

□	Umgrenzung für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
□	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

8.0 Grünflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

9.0 Hinweise

□	vorhandene Wohn- und Nebengebäude
□	Höhenordinaten (lok. NN siehe Festsetzungen)
□	Flurstücknummer
---	vorhandene Grenze

STAND: 26. 11. 1997

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 24 Abs. 2, Abs. 2, Nr. 3 BauGB erfolgt.

Ort Datum Siegeldruck Schöneiche bei Zerstern 11. Dez. 1997

Der hauptamtliche Bürgermeister Unterschrift

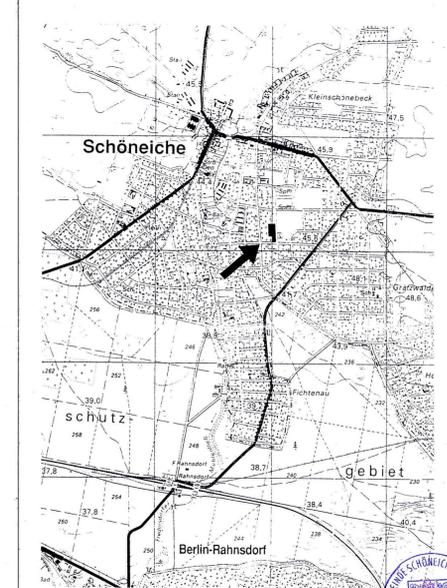
7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort Datum Siegeldruck Schöneiche bei Zerstern 11. Dez. 1997

Der hauptamtliche Bürgermeister Unterschrift

SCHMIDTMANN
UND GOLLING
ARCHITEKTURBÜRO



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25 000

Entwurfverfasser:
Architekturbüro Schmidmann und Golling
Blücherstraße 10
12 567 Berlin
Tel: 030/641 930-0
Fax: 030/641 930-20

Bauherr:
Seniorenwohn- und Pflegeheim
Schöneiche gGmbH
Hennersweg 15
15 366 Neuenhagen
Telefon: 03342/ 80 662

Baueinheit:
TWP-200 für technische Projektierung
Zum Wellenschloß 1
45 659 Reichshausen
Telefon: 0236/40730

Vorhaben - und Erschließungsplan 4/97
Seniorenwohn - und Pflegeheim Schöneiche
Walter-Dehmel-Str./Hannestraße
15 566 Schöneiche

VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN (A)

M = 1 : 500
STAND: 26. November 1997