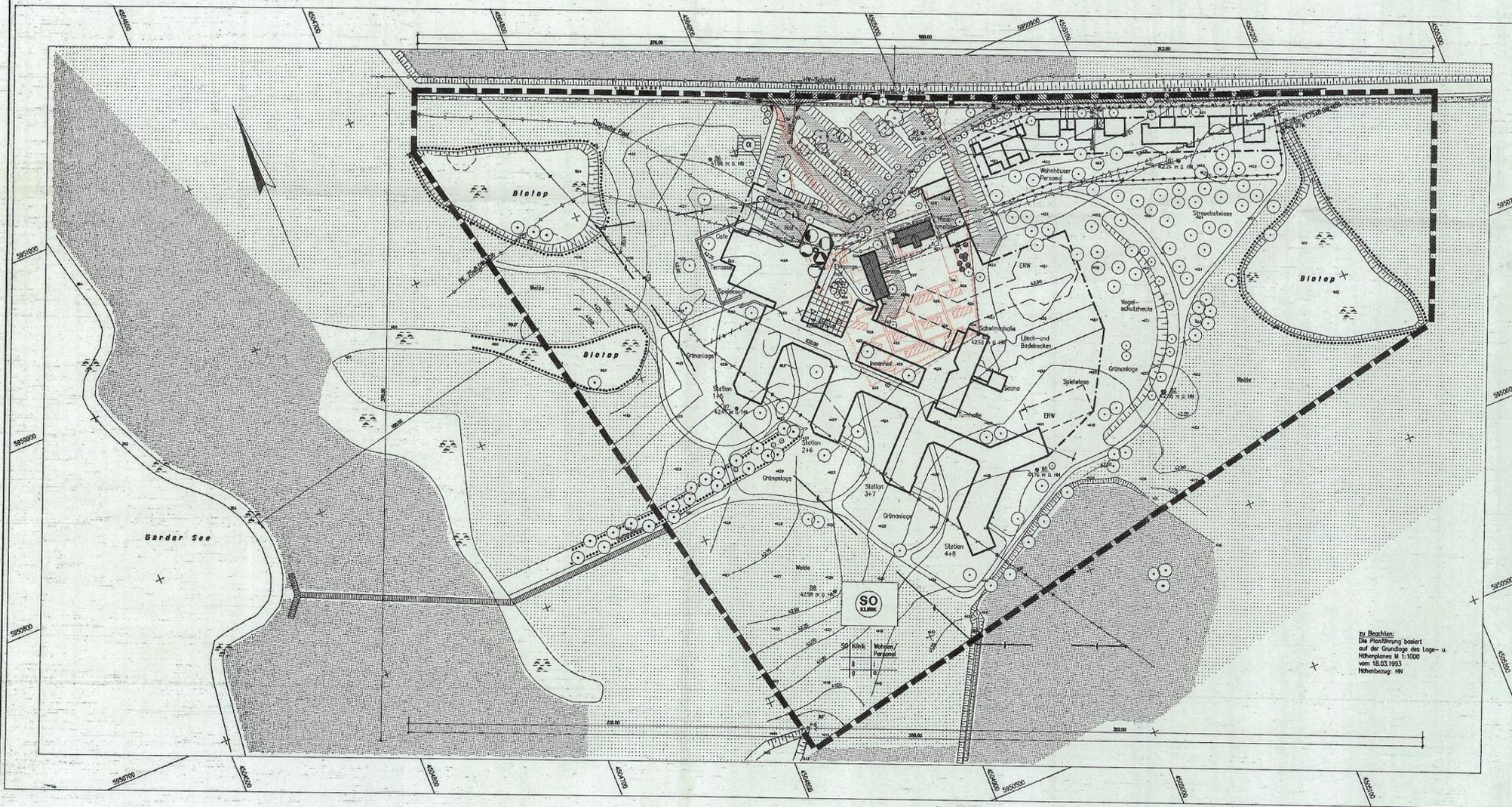


VORHABEN- UND ERSCHLISSUNGSPLAN REHABILITATIONSKLINIK LOHMEN

Landschaftsschutzgebiet

Teil A



VERFAHRENSVERMERKE

- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. mit § 4 Abs.3 BauZVO beauftragt worden.
Lohmen, den
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Lohmen, den
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Lohmen, den
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit von bis zum während folgender Zeiten nach § 13 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit von bis zum erstblich bekanntgemacht worden.
Lohmen, den
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Lohmen, den
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschneigt.
Lohmen, den
Leiter des Vermessungsamtes
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt beschneigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Lohmen, den
Leiter des Katasteramtes
- Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom mit Nebenbestimmungen und Hinweiserteilt.
Lohmen, den
Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbekannteten Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom bestätigt.
Lohmen, den
Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit von bis zum - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abhandlung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erheben von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Lohmen, den
Der Bürgermeister
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Lohmen, den
Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) geändert durch Einküpfungsvertrag vom 31. August 1990 in Verbindung mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1122)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) - In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 1329) geändert durch Einküpfungsvertrag vom 21. August 1990
- Bauplanungs- und Zulassungsordnung (BauZVO) vom 20. Juni 1990 (GBl. I Nr. 45 S. 739)
- Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929)

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



Sonstiges Sondergebiet (BauNVO 111)
Aufgrund von § 9 Abs.1 Nr.9 BauGB wird IV.m. § 11 Abs.5 BauNVO für das SO-Gebiet der besondere Nutzungszweck Rehabilitationsklinik festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baufläche, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- Baugrenze
- Gebäudekante = Baugrenze seeseitig
- geschlossene Bauweise
- offene Bauweise

Verkehrflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- private Straßenverkehrsfläche
- öffentlicher Fuß- und Radweg
- Gehwege/Parkwege (vorläufig geplant)
- Stellplätze
- Bereich Ein- u. Ausfahrt
- Sichtfelder

Flächen für Versorgungseinlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12-14 BauGB)

- Medienkorridor
- Elektrizität
- Blockheizwerk
- Wasser
- Abfall
- Abwasser
- Fläche für Ottank

Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 u. Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 u. Abs.6 BauGB)

- oberirdisch - vorhanden (20kV-Freileitung)
- oberirdisch - Umverlegung
- unterirdisch - vorhanden
- unterirdisch - Umverlegung
- KV-Kabel / unterirdisch
- Abwasser
- Trinkwasser

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- vorhandene Grünlandbereiche
- gestaffelte Grünanlagen

Flächen für Landwirtschaft u. für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

- Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Ackerfläche in extensives Weideland

Planungen, Nutzungsregelungen, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 Abs.2 Nr.10 u. Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 26 u. Abs.6 BauGB)

- Baum - neu (vorläufig geplant)
- Baum - Bestand/Erhaltung
- Fläche für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gebüsch
- Feuchtbereich/ Biotop

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bestand-Abriß
- Gebäude - Bestand-Erhalt
- Holzstapel zum See
- Höhepunkt

Teil B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Geltungsbereich
Der gesamte Geltungsbereich wird als Sondergebiet ausgewiesen, mit folgender Ausnahme:
Ausnahme § 31 Abs.1 BauGB
Auf dem SO-Gebiet werden 9 Wohnhäuser für das Klinikpersonal zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- Flächenfestsetzung als Höchstgrenze
Geltungsbereich 13,7 ha gemäß Darstellung
Fläche innerhalb der Baugrenzen 2,8ha
- Vollgeschosse (120 BauNVO)
Festgesetzt werden als Höchstgrenze für den Klinikbereich 11 Vollgeschosse für den Wohnbereich 1 Vollgeschoss
- Höhe baulicher Anlagen / Dachneigung
Als Höchstgrenze der Traufhöhe werden festgesetzt: 7,00m über vorhandenem Gelände
Dachneigung zwischen 18° und 23° - Klinik
Dachneigung zwischen 35° und 38° - Wohnhäuser

3. Bauweise, überbaubare Grundstückeflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB IV § 222 u. 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstückeflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Südwestlich (seeseitig) werden die Gebäudekanten als Baugrenzen festgesetzt. Das Hervortreten von Terrassen und Terrassenwänden bis max. 2,00 m ist zugelassen. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassenfläche im Bereich Café ist zugelassen. Innerhalb der Baugrenzen der Wohnbauweise sind Garagen und Carports zugelassen.
Bauweise: Klinikbereich - geschlossene Bauweise
Wohnhäuser - offene Bauweise mit Einzel- u. Doppelhäuser

4. Flächen für Nebeneinlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

4.1 Die notwendige Anzahl an Stellplätzen (§ 49 BauO) ist innerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen und zu realisieren.

5. Verkehrflächen, Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, Anschluß an Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Verkehrsflächen
Das Plangebiet ist über das kommunale Wegenetz (vorhandene Betonstraße) zu erschließen. Die Wohnhäuser sind grundstückswise jeweils separat an das vorhandene Wegenetz anzubinden. Die innere Erschließung erfolgt über Anliegerwege zu Stellflächen, Eingang- und Wirtschaftshöfen. Anlagen des kombinierten Fuß- und Radverkehrs sind innerhalb des Geltungsbereiches nur im Einfahrtbereich strassenbegleitend und parallel zur vorhandenen Betonstraße zwecks Erschließung der bzw. Auslastung und Weiterführung nach Lohmen anzulegen. Die kombinierten Fuß- und Radwege sind unverriegelt gestalterisch anzulegen.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Die Führung der Gehwege haben nur nachrichtlichen Charakter. Der Belag sollte behindertengerecht (feste Oberfläche) und unverriegelt sein.

5.1 Verkehrsflächen

Die Einfahrtbereiche sind im Planfeld A vorgegeben. In den Bereichen der Sichtfelder sind keine großräumigen Anpflanzungen vorzunehmen.

6. Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.12-14 BauGB)

- Regenwasser ist grundstückswise zu versickern, vorrangig in die Säfte.
- Die Löschwasser Versorgung ist vom Bauherrn/ Betreiber abzuzeichnen.
- Weitere Versorgungsanlagen zur Ver- und Entsorgung des Vorhabens sind in Versorgungsplänen im Wirtschaftsprotokoll zu installieren.
- Die Versorgungsstrassen des Vorhabens sind in Medienkorridore zu verlegen. Die Schutzabstände sind entsprechend der Normen einzurichten.
- Lagerung von Ottank (120 000 Liter) im Gelände.

7. Grünflächen, Anpflanzungen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.15, 26 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich gehört zum Landschaftsschutzgebiet. Die Ausgleichsmaßnahmen für den ökologischen Eingriff müssen auf der Grundlage des landschaftsplanerischen Begriffsplans im Ausführungsvertrag geregelt werden und sind zweigeteilt durchzuführen. Auf den Flächen der Biotop darf keine Beweidung stattfinden. Die Begrünung der Außenanlagen ist grundsätzlich mit heimischen, landschaftstypischen Gehäusen vorzunehmen.

8. Örtliche Bauvorschriften (gilt für den Klinikbereich)

- Aufgrund § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 83 BauO werden die in der Fassadenzeichnung enthaltenen gestalterischen Grundzüge zur örtlichen Bauvorschrift erhoben.
Im einzelnen werden festgesetzt:
- geputzte Fassadenflächen mit unterschiedlich großen Gipsplasten entsprechend der Nutzung
- helle Farbtonstiche
- Runggelüste aus Holz an den Fassaden für Klätterpflanzen
- Dachbedeckung Ziegel, rot

ÜBERSICHTSPLAN ORTSLAGE LOHMEN-REHABILITATIONSKLINIK GARDER SEE

Vorhaben- und Erschließungsplan Rehabilitationsklinik Lohmen

M 1:2000
Auftraggeber:
Dr. med. i. Abicht
Beckhoff 26
30855 Hannover
Planverfasser:
ARCUS Planung und Beratung
Bauvermessungsamt mHf Cottbus
Niederlassung Ostrow
Friedrich-Engels-Straße 42
18273 Ostrow



April 1994