

ORIGINALMASSTAB 1 : 2000 (A3)

NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN

TF SO 1.1	TF SO 1.2	TF SO 1.3	TF SO 1.4	TF SO 1.5
GRZ 0,8	GRZ 0,8	GRZ 0,8	GRZ 0,8	GRZ 0,8
OK _{max} 15m	OK _{max} 15m	OK _{max} 15m	OK _{max} 15m	OK _{max} 15m
HB 77,0m	HB 76,5m	HB 77,5m	HB 77,0m	HB 79,5m
GFZ 2,4	GFZ 2,4	GFZ 2,4	GFZ 2,4	GFZ 2,4
BMZ 10	BMZ 10	BMZ 10	BMZ 10	BMZ 10

TF SO 2.1	TF SO 2.2	TF SO 2.3
GRZ 0,8	GRZ 0,8	GRZ 0,8
OK _{max} 15m	OK _{max} 15m	OK _{max} 15m
HB 77,0m	HB 78,0m	HB 80,0m
GFZ 2,4	GFZ 2,4	GFZ 2,4
BMZ 10	BMZ 10	BMZ 10

KOORDINATEN (ETRS 89 UTM-Zone 33-N)

Bezeichnung der Koordinate	Ostwert	Nordwert
01	446.288,482	5.731.655,866
02	446.357,845	5.731.670,019
03	446.261,801	5.731.566,377
04	446.309,958	5.731.580,011
05	446.377,884	5.731.599,242
06	446.490,872	5.731.631,460
07	446.324,562	5.731.528,428
08	446.392,488	5.731.547,660
09	446.429,880	5.731.558,246
10	446.505,569	5.731.579,788
11	446.540,290	5.731.589,670
12	446.292,075	5.731.477,658
13	446.440,826	5.731.519,773
14	446.551,194	5.731.551,021
15	446.457,503	5.731.461,157
16	446.567,700	5.731.492,519

NACHRICHTLICHE ÜBERBAHME

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Wiesen- und Teichlandschaft Kolkwitz/Hänchen".

HINWEISE

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

Der im Osten angrenzende Bereich steht als "Klinikum Kolkwitz" unter Denkmalschutz. Dieser Schutz schließt auch seine Umgebung ein (Umgebungsschutz).

PFLANZLISTEN

siehe Beiblatt

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

12. Innerhalb des Geltungsbereiches sind maximal zwei zusammenhängende flächige Gehölzpflanzungen mit einer Mindestgröße von jeweils 250 m² aus Baum-, Kleinbaum- und Straucharten auf insgesamt 1.100 m² anzulegen. Zu verwenden sind mindestens fünf unterschiedliche Arten aus der Pflanzliste 4. Eine Standortbindung besteht nicht.

13. Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.1 der PlanZV gekennzeichneten Fläche sind 15 Kleinbäume und 385 Sträucher zu pflanzen. Zu verwenden sind die Gehölze der Pflanzliste 5.

14. Innerhalb des Sondergebietes sind je Gebäude 75% der Dachflächen mit Neigungen geringer als 10% zu begrünen. Ausgenommen sind technische Einrichtungen, Dachflächenfenster o. dgl. Die Eingrünung hat durch Ansaat mit einer Gras-Kräutermischung oder Sedum- Sprossen- Ansaat auf einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu erfolgen.

15. Außenwandflächen, mit einer Breite von mehr als 5 m über die gesamte Höhe der Außenwand, die ohne Fensteröffnungen sind, sind mit selbst klimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind in einem Abstand von mindestens einem Meter zu pflanzen.

16. Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind im Geltungsbereich nur innerhalb der durch die Baugrenzen bestimmten überbaubaren Fläche zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Diagnose, Therapie und Prophylaxe von Krankheiten, für die Erforschung von Krankheiten und Heilmethoden sowie der Ausbildung, soweit diese Anlagen und Einrichtungen nicht wesentlich stören. Zulässig sind auch Unterkünfte für Personal, Studierende und Auszubildende sowie für Patienten und Angehörige.

2. Innerhalb der Teilflächen (TF) SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 1.4 und SO 1.5 sind Betriebe, Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke, für soziale Zwecke, für die Forschung (Labore, Büros, Werkstätten, ...) sowie Anlagen und Betriebe für die Beherbergung von Patienten und Angehörigen (Wohnheim) sowie von Touristen allgemein zulässig. Gebäude und Räume für freie Berufe sind nur für medizinische Berufsgruppen und Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf allgemein zulässig.

3. Innerhalb der Teilflächen (TF) SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 1.4 und SO 1.5 sind darüber hinaus Wohngebäude und Wohnungen für Angestellte und Personal sowie für Studierende und Auszubildende, der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit einer Verkaufsfläche von maximal 500 m², Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe nur als Ausnahme zulässig.

4. Innerhalb der Teilflächen (TF) SO 2.1, SO 2.2 und SO 2.3 sind Betriebe, Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke, für soziale Zwecke sowie Anlagen und Betriebe für die Beherbergung von Patienten und Angehörigen, Wohngebäude und Wohnungen für Angestellte und Personal sowie dessen Familien, als auch für Studierende und Auszubildende allgemein zulässig. Gebäude und Räume für freie Berufe sind nur für medizinische Berufsgruppen allgemein zulässig.

5. Innerhalb der Teilflächen (TF) SO 2.1, SO 2.2 und SO 2.3 sind Büro- und Verwaltungsgebäude nur als Ausnahme zulässig.

6. Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 20 % Fugenanteil) zulässig.

7. Das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos z. B. über Mulden, Rigolen, Sickernanlage, oder auf Flächen mit einer natürlichen Vegetation zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.

8. Im Geltungsbereich ist ein Kleingewässer mit einer Größe von mindestens 750 m² mit einer offenen Wasserfläche und einer Sumpfbzone auf mindestens 10% der Wasserfläche anzulegen.

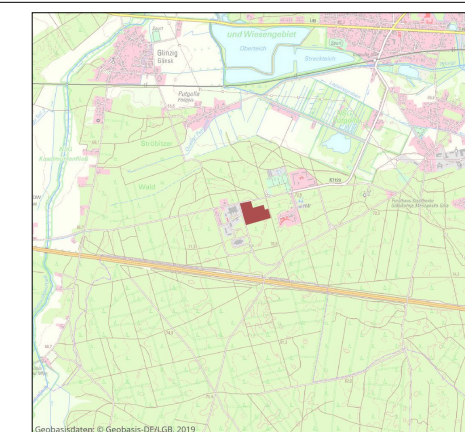
9. Innerhalb des Geltungsbereiches sind insgesamt fünf Solitäräume und sieben Solitärsträucher zu pflanzen. Zu verwenden sind die Gehölze der Pflanzliste 1. Eine Standortbindung besteht nicht.

10. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Baumreihe mit mindestens 20 Bäumen anzulegen. Zu verwenden sind die Gehölze der Pflanzliste 2. Eine Standortbindung besteht nicht.

11. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine frei wachsende Hecke aus insgesamt 40 Wildobst- und Kleinbäumen sowie insgesamt 360 Sträuchern anzulegen. Zu verwenden sind die Gehölze der Pflanzliste 3. Eine Standortbindung besteht nicht.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich
- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“
- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschossflächenzahl
- BMZ** Baumassenzahl
- OK_{max}** Oberkante Gebäude in Meter als Höchstmaß
- HB** Höhenbezug in Meter (DHHN 92)
- Baugrenze
- Straßenbergrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten
- SO 1.4** Nummer der Teilfläche (TF)
- Bemaßung in Metern
- Bezeichnung der Koordinaten
- Umgrenzung von Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Planzeichen 13.2.1)



Gemeinde

Kolkwitz

Bebauungsplan "Zentrum für Geroprophylaxe"

Entwurf Fassung Oktober 2019

Gemeinde Kolkwitz

Berliner Straße
03099 Kolkwitz

Planungsbüro
WOLFF
architektur- stadt und dorfplanung

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