

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Geltungsbereich
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: siehe Grenze lt. Einzeichnungen im Plan. Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 457, 458 (ehemals 18/1), 107/1 und 607 (ehemals 18/2) teilweise, Flur 1, Gemarkung Pillgram.

1.2 Art der baulichen Nutzung
 Für das Vorhaben „Seniorenwohnanlage und Pflegeheim“ sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude und Wohnheime für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf. Das sind Menschen mit Behinderung, Senioren und pflegebedürftige Personen
 - Gemeinschaftsräume im Zusammenhang mit der Betreuung der Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (z. B. Gemeinschaftsräume, Sport- und Freizeiträume)
 - Büro- und Aufenthaltsräume für das Personal
 - Wohnräume/Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter
 - Räume für Dienstleistungsangebote (z. B. Fußpflege, Kosmetik, Friseur) und medizinische Betreuung (z. B. Räume für Arztprechstunden)
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 - Pkw-Stellplätze, Garagen und Carports und deren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO

1.3 Maß der baulichen Nutzung
 Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird gemäß § 19 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und gemäß § 20 BauNVO durch die Zahl der Vollgeschosse entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung bestimmt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche
 Die überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) wird gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenzen festgesetzt.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen
1.5.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (private Grünfläche Flurstück 607) sind zusätzlich zu den vorhandenen und zu erhaltenden Obstgehölzen 6 Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen.

1.5.2 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 Bindung für die Erhaltung von Bäumen
 Die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume mit Erhaltungsbinding in den Baugebieten und die Bäume innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
 Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbinding festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen.
 Bindung für die Erhaltung von Laubgebüsch
 Die Laubgebüsch innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (privaten Grünfläche im Norden des Plangebietes) sind dauerhaft zu erhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Brandenburgischer Bauordnung – BbgBO)

2.1 Gestaltung der Gebäude (entsprechend § 9 BbgBO i. V. m. § 87 BbgBO)
 Im Vorhabengebiet „Seniorenwohnanlage und Pflegeheim“ mit der Nummer 2 sind die Hauptgebäude eingeschossig mit Sattel- oder Pultdach zu errichten. Dachneigungen der Hauptgebäude sind zwischen 22° und 35° zulässig.
 Diese Festlegungen gelten nicht für Nebengebäude.

2.2 Wege in Grünflächen
 Innerhalb der Grünflächen sind Wege zulässig. Sie sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien herzustellen.

2.3 Abweichungen (§ 67 BbgBO)
 Ausnahmen von den Festlegungen sind zulässig, wenn sie städtebaulich vertretbar sind und Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Auf jeden Fall ist die Zustimmung der Gemeinde erforderlich. (§ 67 Abs. 3 BbgBO)

3. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

3.1 Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm muss in neu zu errichtenden Gebäuden, die zur Lärmquelle (Bahnanlage) orientiert sind, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

3.2 Für Wohnungen, die nur einseitig zum Lärm ausgerichtet sind, d. h. keine lärmabgewandte Seite besitzen, sind die Fenster der zum Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die nachts einem Beurteilungspegel von über 45 db(A) ausgesetzt sind, mit einer kontrollierten Lüftung zu versehen. Die Lüftung ist so auszubilden, dass eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person und Stunde gewährleistet ist.

4. Nachrichtliche Übernahmen (N) und Hinweise (H)

4.1 Bodendenkmal (N)
 Das gesamte Plangebiet befindet sich im Bereich des Bodendenkmals Nr. 90922 „Gräberfeld Urgeschichte, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit“. Sämtliche Eingriffe in den Boden und Bodennutzungsänderungen (einschließlich der Umnutzung bestehender Freiflächen in Grünflächen) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BbgDschG erlaubnispflichtig.

4.2 Kampfmittelbelastung (H)
 Bei konkreten Bauvorhaben ist die Notwendigkeit einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

5. Sonstige Festsetzung

5.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 "Altengerechtes Wohnen in Pillgram"

1. Änderung

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Liegenschaftskarte:
 Gemeinde Jacobsdorf (Amt Odervorland), Gemarkung Pillgram, Flur 1, Maßstab 1:500, Lagesystem: ETRS 89, Höhenbezug: DHHN2016, Stand: 22.07.2021
 Planunterlage erstellt durch öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Horst Möhring

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Altengerechtes Wohnen in Pillgram“ der Gemeinde Jacobsdorf – OT Pillgram ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Jacobsdorf in ihrer öffentlichen Sitzung am 10.06.2021 erfolgt. Der Beschluss wurde am 01.07.2021 im Amtsblatt für das Amt Odervorland Nr. 330 öffentlich bekannt gemacht.

Briesen (Mark), den 22.03.2022
 M. Rost - Amtsdirektorin



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
 Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Jacobsdorf hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 10.06.2021 den Vorentwurf zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Altengerechtes Wohnen in Pillgram“ der Gemeinde Jacobsdorf – OT Pillgram (Planzeichnung und Begründung) in der Fassung vom 05.07.05.2021 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde am 01.07.2021 im Amtsblatt für das Amt Odervorland Nr. 330 öffentlich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf hat in der Zeit vom 12.07.2021 bis 13.08.2021 im Amt Odervorland öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
 Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 17.18.06.2021 um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Altengerechtes Wohnen in Pillgram“ der Gemeinde Jacobsdorf – OT Pillgram in der Fassung vom 05.07.05.2021 gebeten.

Briesen (Mark), den 22.03.2022
 M. Rost - Amtsdirektorin



Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
 Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Jacobsdorf hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 02.12.2021 den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Altengerechtes Wohnen in Pillgram“ der Gemeinde Jacobsdorf – OT Pillgram (Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht) in der Fassung vom 08.16.10.2021 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde am 03.01.2022 im Amtsblatt für das Amt Odervorland Nr. 336 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf hat in der Zeit vom 10.01.2022 bis 11.02.2022 im Amt Odervorland öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
 Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 09.12.2021 um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Altengerechtes Wohnen in Pillgram“ der Gemeinde Jacobsdorf – OT Pillgram in der Fassung vom 08.16.10.2021 gebeten.

Briesen (Mark), den 22.07.2022
 M. Rost - Amtsdirektorin



Abwägungsbeschluss
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jacobsdorf hat die Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Altengerechtes Wohnen in Pillgram“ der Gemeinde Jacobsdorf – OT Pillgram aus den Beteiligungen geprüft und über diese befunden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Briesen (Mark), den 22.03.2022
 M. Rost - Amtsdirektorin



Prüfung Planunterlagen
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 22.07.2021 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Frankfurt (Oder), den 16.03.2022
 Horst Möhring
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Satzungsbeschluss
 Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Altengerechtes Wohnen in Pillgram“ der Gemeinde Jacobsdorf – OT Pillgram, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), in der Fassung vom 02.03.2022 wurde in der Sitzung der Gemeindevertreterversammlung am 02.03.2022 von der Gemeinde Jacobsdorf als Sitzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden gebilligt.

Briesen (Mark), den 22.03.2022
 M. Rost - Amtsdirektorin



Ausfertigung
 Die Bebauungsplansatzung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Altengerechtes Wohnen in Pillgram“ der Gemeinde Jacobsdorf – OT Pillgram wird hiermit ausfertigt.

Briesen (Mark), den 22.03.2022
 M. Rost - Amtsdirektorin



Bekanntmachung / Rechtswirksamkeit gem. § 10 BauGB
 Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Altengerechtes Wohnen in Pillgram“ ist am 02.03.2022 gemäß § 10 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit der Begründung bei der Amtsverwaltung Odervorland von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 und 4 sowie Abs. 4, § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
 Mit der o.g. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 348 vom 01.08.2022 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

Briesen (Mark), den 02.08.2022
 M. Rost - Amtsdirektorin



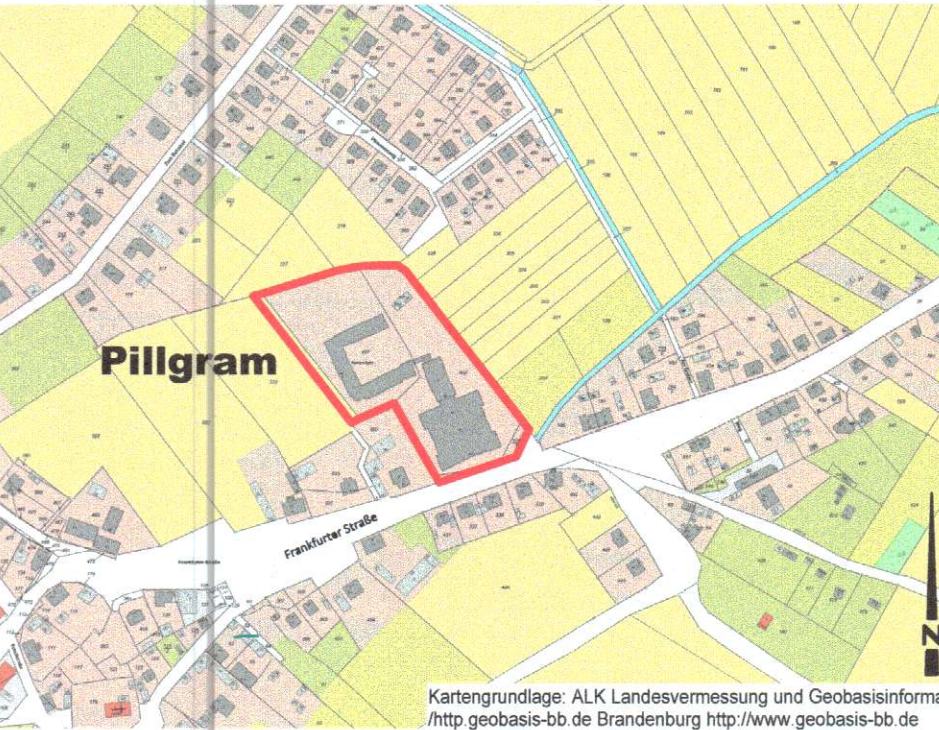
ZEICHENERKLÄRUNG:

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB
 Seniorenwohnanlage und Pflegeheim
- GRZ 0,4 / III** Grundflächenzahl GRZ/ Anzahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 §9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO
 Baugrenze
- Grünflächen**
 §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
 Private Grünflächen
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**
 §9 Abs.1 Nr. 25 und Abs.6 BauGB
 Erhaltung: Bäume
 §9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
 §9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b und Abs.6 BauGB
 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**
 § 9 Abs. 6 BauGB
 Bodendenkmal
- Sonstige Planzeichen**
 §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO
 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 §9 Abs.7 BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

PLANUNTERLAGE:

- Wohn- und Hauptgebäude
 Nebengebäude
 Öffentl. Verkehrsfläche
 Flurstück mit Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
 Höhen über DHHN2016
 Zaun
 Nadel-, Laubbaum
 Böschung

ÜBERSICHTSKARTE (ohne Maßstab)



GEMEINDE JACOBSDORF OT PILLGRAM (Amt Odervorland) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02 "Altengerechtes Wohnen in Pillgram"

1. Änderung
 Planungsstand: 02.03.2022
 Gemarkung: Pillgram, Flur 1
 Flurstücke: 457, 458, 107/1 und Teil aus 607
 Maßstab: M 1 : 500
 Ausfertigung

Planverfasser: planungsbüro pro³
 Breite Straße 1 | 15301 Seelow
 Tel (03346) 89 96 0 | Fax (03346) 89 96 32
 planungsbuero-pro3@t-online.de
 www.planungsbuero-pro3.de