Textliche Festsetzungen

1. Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung

1.1 Es wird ein Sondergebiet, gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
- Anlagen für Seniorenresidenz, incl. Nebengebäude und Nebenanlagen

1.2 Die festgesetzte GRZ beträgt 0,6. Eine Überschreitung durch Nebenanlagen um 25% ist zulässig.

1.3 Alle Festsetzungen aus dem Durchführungsvertrag sind verbindlich umzusetzen.

1.4 Es ist eine max. Firsthöhe von 40,60 m über 0 DHHN 2016 gestattet. Bezugspunkt liegt bei 30,25 über 0 DHHN 2016.

2. Festsetzungen zur Bauweise

2.1 Im Geltungsbereich des VBP ist eine offene Bauweise zulässig.

3. Festsetzung zur Niederschlagswasserentsorgung

3.1 Das auf dem Grundstück anfallende, nicht schädliche, Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

4. Hinweise zum Umweltschutz

4.1 **Die Bauzeitenregelung (Abriss zwischen 1.11. und 28.02.) ist einzuhalten.**

4.2 Es sind einheimische Gehölze zum Ausgleich der Versiegelung zu pflanzen. Der Ausgleich erfolgt entsprechend der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung. Pro 50 qm überbaute Fläche sind 10 lfm Hecke oder 1 Baum zu pflanzen.

Als Heckenbepflanzung sind folgende Arten zulässig:

Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Bastard- Weißdorn	Crataegus x macrocarpa
Großfrucht-Weißdorn	Crataegus x media
Verschiedenzähniger Weißdorn	Crataegus x subsphericea
Falsche Weinrose	Rosa columnifera
Hecken-Rose	Rosa crymbifera
Geruchlose Rose	Rosa inodora
Kratz-Rose	Rosa pseudoscabriuscula
Sherards Rose	Rosa sharardii
Falsche Hundsrose	Rosa subcanina
Falsche Heckenrose	Rosa subcollina
Flaum-Rose	Rosa tomentella

Als Baumbepflanzungen sind einheimische Gehölze zu pflanzen:

Amelancier Lamarckii	Crataegus Leavigata
Cornus Controversa	Prunus Subhirtella "Autumnalis"
Cornus Mas L.	

4.3 Das Begehungsprotokoll vom 01.06.2023 ist Bestandteil dieses VBP.

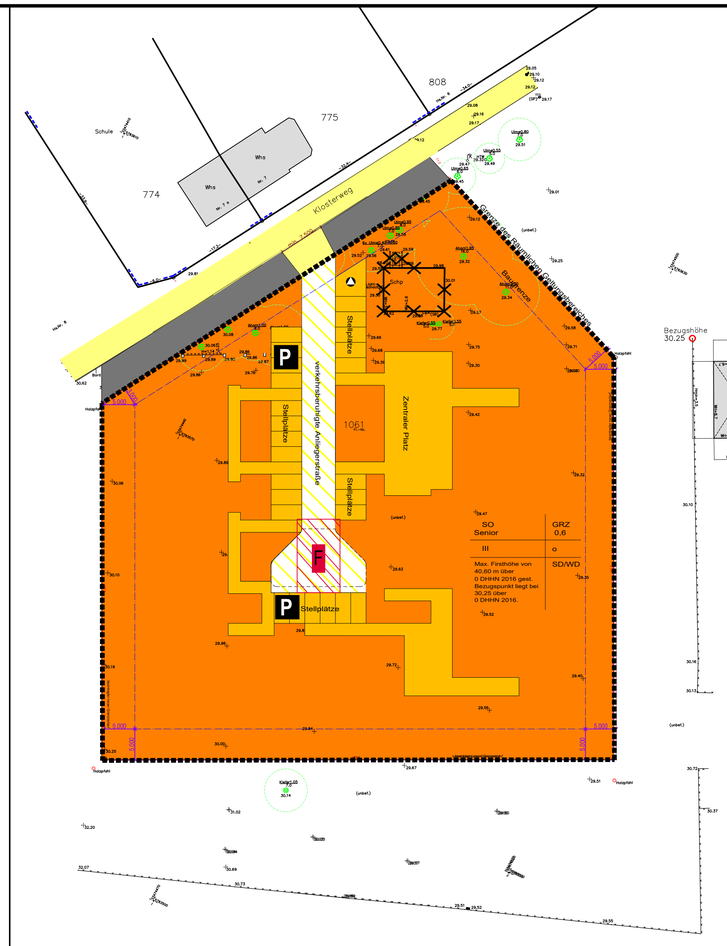
Rechtsgrundlagen

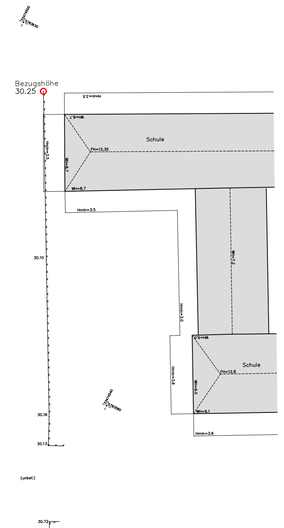
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024
Stand: 14.01.2024 aufgrund Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. I S. 184).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.Dezember 1990, zuletzt geändert am 23. Juni 2021; (Art. 4 G vom 14. Juni 2021).

Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).





Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziltendorf hat am ..... die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) Seniorenresidenz Ziltendorf bestehend aus einem Blatt und der Begründung, beschlossen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Brieskow-Finkenheerd, den
(Siegel)
Amtsdirektor

1. Der VBP Seniorenresidenz Ziltendorf für die Gemeinde Ziltendorf wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Brieskow-Finkenheerd, den
(Siegel)
Amtsdirektor

2. Das Satzungsexemplar zum VBP Seniorenresidenz Ziltendorf für die Gemeinde Ziltendorf, bestehend aus einem Blatt und der gebilligten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Brieskow-Finkenheerd, den
(Siegel)
Amtsdirektor

3. Die Satzung zum VBP Seniorenresidenz Ziltendorf für die Gemeinde Ziltendorf, bestehend aus einem Blatt und der gebilligten Begründung, sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt, Ausgabe ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Brieskow-Finkenheerd, den
(Siegel)
Amtsdirektor

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO Senior — Sondergebiet gemäß § 11, Abs. 1, BauNVO

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

0,6 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO

II Geschossigkeit

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

P Parkplatz

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Feuerwehrstellfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Baumbestand

6. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

7. Planzeichen ohne Festetzungscharakter

1013 Flurstücksgrenze mit Flurstucksnummer

Gebäude Bestand

Gebäude Abriss

Katastervermerk

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 09.01.2023 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.

.....
(Siegel)
Unterschrift

Projekt:	Gemeinde Ziltendorf "Betreutes Wohnen, Alter Sportplatz Ziltendorf, Klosterweg"
Titel:	VBP / VEP Entwurf, hier VBP
Auftraggeber:	Regine Wößner Grundstücksentwicklung Ziltendorf GmbH & Co. KG Bautzner Straße 1, 02692 Großpostwitz
Maßstab:	1 : 500 — Blatt 1 von 2
Auftragnehmer:	**LANDPLAN GmbH** 15378 Rüdersdorf, Möllenstraße 50 B Haus 10 Telefon (033434) 806733 Fax (033434) 806737 Internet: http://www.landplan.de
bearbeitet:	J. Volk — gezeichnet: I. Volk — Stand: Januar 2025

P:\Projekte\Amt_Brieskow-Finkenheerd\21-012_FNP_B-Plan_Altersheim_Ziltendorf\Karten\DWG\VBP_B_Plan_Ziltendorf_V1a_Vh4_IV_15_01_2025.dwg