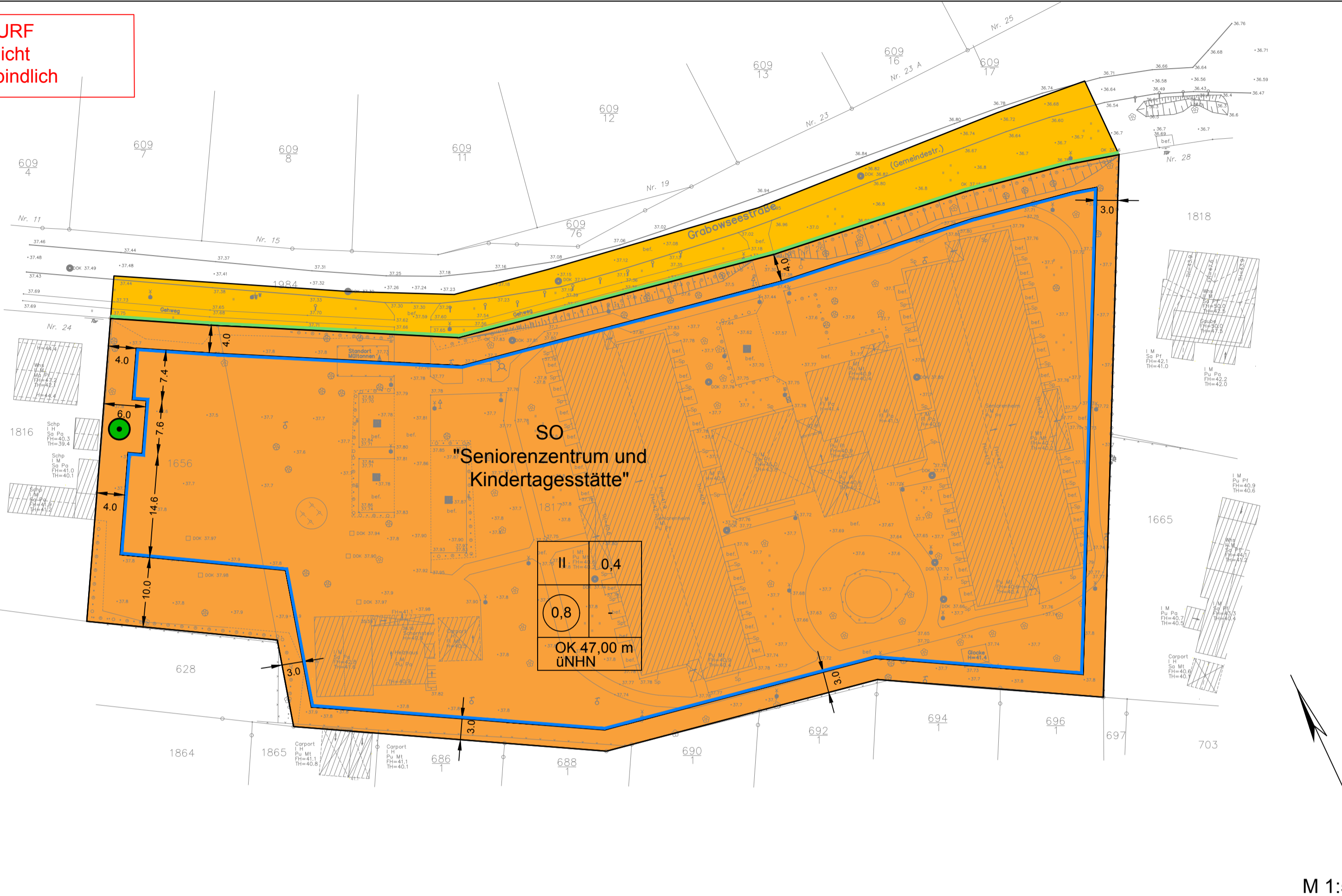


ENTWURF
noch nicht
rechtsverbindlich



Planzeichenerklärung

(A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- SO** Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO)
- Seniorenzentrum und Kindertagesstätte** Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II (gem. § 18 BauNVO)
- 47,00 m üNHN** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, hier der Oberkante mit "OK", z.B. OK 47,00 m über NHN als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4 (gem. § 19 BauNVO)
- 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,8 (gem. § 20 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 BauNVO)

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen

- Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) und Abs. 6 BauGB)
- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

(B) Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

- 3,0 Maßgabe in Meter

(C) Darstellungen der Plangrundlage

- 37,03 Geländeoberkante üNHN
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Laubbaum
- Nadelbaum
- Gebäude

Kartengrundlage © GeoBasis-DE, Katasterunterlage Stand 12.07.2022
Höhenbezug: DHHN2016 ; Lagesystem: ETRS 89

Verfahrensmerkmale

Der Bebauungsplan in der Fassung vom _____, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am _____ in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oranienburg gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. _____). Die Begründung des Bebauungsplans wurde gebilligt.

Stadt Oranienburg, den _____
(Bürgermeister)

Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Oranienburg, den _____
(Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 3 BbgKVerf wurde ebenfalls hingewiesen. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Stadt Oranienburg, den _____
(Bürgermeister)

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom _____ 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.

Stadt Oranienburg, den _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Das sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und Kindertagesstätte“ dient vorwiegend der Unterbringung von Seniorinnen und Senioren sowie der Kinderbetreuung. Zulässig sind:

- Wohn-, Pflege- und Betreuungseinrichtungen für Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Behinderung,
- Anlagen für die Betreuung von Kindern,
- Räumlichkeiten als Teil der Hauptanlage (Hauptnutzung) zur Unterbringung der Verwaltung, des Pflege- und Betreuungspersonals (Betriebspersonal) sowie Begegnung.

- Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und Kindertagesstätte“ können ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung

- Die festgesetzte Oberkante darf durch technische Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen Aufzugstechnik oder baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, um bis zu einer Höhe von 2,5 m überschritten werden.

Grünordnerische Festsetzungen

- Innerhalb des sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung "Seniorenzentrum und Kindertagesstätte" ist je fünf Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum, mit der Mindestqualität Stammumfang 14-16 cm, in ausreichend große Baumscheiben (mind. 2,5 m x 3 m) zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und Kindertagesstätte“ sind Stellplätze sowie Wege und Terrassen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Plattenbelag in Splitt, wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasengittersteine). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Zufahrten zum Grundstück und zu Stellplätzen.

- Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu versickern, zurückzuhalten oder zu speichern. Eine Versickerung ist unzulässig, wenn wasserwirtschaftliche Gründe, insbesondere ein hoher Grundwasserstand, ungeeignete Bodenverhältnisse oder wasserrechtliche Schutzgebiete, entgegenstehen.

Hinweise

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung und Abbrucharbeiten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben.

Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Einteilung der Straßenverkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen (Straßenprofilierung) ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die aktuelle Stellplatzsatzung in der Fassung vom 13.12.2021 (3. Änderung) der Stadt Oranienburg anzuwenden.

Umgang mit Bodendenkmalen

Sofern bei Erdarbeiten Hinweise auf Bodendenkmale entdeckt werden, sind Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

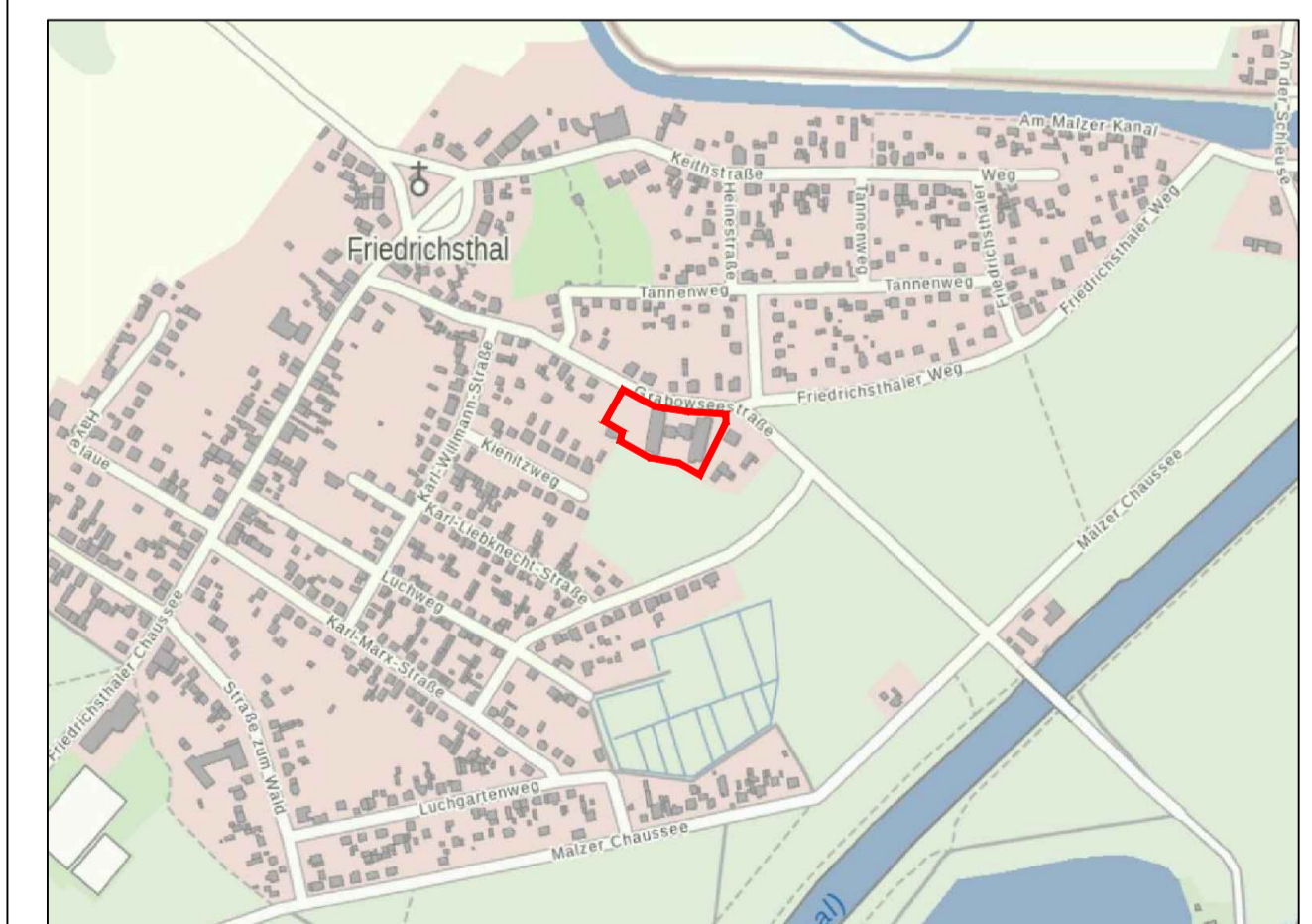
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])



Bebauungsplan Nr. 166

Stand: 06/2026

"Grabowseestraße Erweiterung Elisabethstift"

Planbearbeiter:
Jahn, Mack & Partner
architektur und stadtplanung mbB
Wilhelm-Kabus-Str. 74
10829 Berlin