

Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte: Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg
 Gemarkung: Rathenow
 Flur: 51
 Flurstück: 74/4; 133; 37/9
 Maßstab: 1 : 500
 Stand der Planungsunterlage: 29.05.2017
amtlicher Lageplan: Steinbrecher und Partner Ingenieurgesellschaft mbH
 Dipl. Ing. S. Dornblut
 Vor dem Mühlentor 1
 14712 Rathenow
 Höhenbezugssystem: DHHN 92
 Lagesystem: ETRS 89
 Stand: 23.05.2017

I Planungsrechtliche Textfestsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 11, 16 bis 19 BauNVO)

1.1 Sondergebiete SO "Betreuungszentrum" gem. § 11 BauNVO

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Nach ihrer Art und Nutzung werden die Sondergebiete SO 1 und SO 2 unterschieden.

1.1.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Betreuungszentrum" sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- ein Betreuungszentrum für die ambulante und teilstationäre Pflege von pflegebedürftigen Menschen
- Apartments für betreutes Wohnen mit Wohnbereich, Küchennische, Bad und Terrasse oder Balkon
- Anlagen und Nutzungen zur Versorgung der Bewohner, Patienten sowie der Mitarbeiter:
 - für therapeutische und gesundheitliche Zwecke
 - für sportliche Zwecke (REHA-Sport)
 - für gastronomische Zwecke einschließlich Küche
 - für kulturelle Zwecke (Begegnungsorte und Besucherbereich)
 - Verkaufseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 150 m²
 - nicht störende gewerbliche Nutzungen, Büros und Dienstleistungen
 - private Verkehrsflächen
 - Stellplätze einschließlich deren Zufahrten
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

1.1.3 Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung "Betreuungszentrum" sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Die Verwaltungseinrichtungen für das Betreuungszentrum
- Apartments für betreutes Wohnen mit Wohnbereich, Küchennische, Bad und Terrasse oder Balkon
- Anlagen und Nutzungen zur Versorgung der Bewohner, Patienten sowie der Mitarbeiter:
 - für therapeutische und gesundheitliche Zwecke
 - nicht störende gewerbliche Nutzungen, Büros und Dienstleistungen
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal
 - Allgemeines Wohnen Dritter
 - private Verkehrsflächen
 - Stellplätze einschließlich deren Zufahrten
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

1.1.4 In den Räumen an der Ostseite der Gebäude in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind ausschließlich die Nutzungen Wohnen / betreutes Wohnen und nicht störende gewerbliche Nutzungen (Büros, Dienstleistungen) zulässig.

2. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb der Bauflächen sind 22 Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen und zu erhalten. Bestehende Laubbäume können auf diesen Bestand angerechnet werden. Im Falle von Neupflanzungen sind heimische Arten und Qualitäten gemäß Pflanzliste in der Begründung zu verwenden. Erforderliche Ersatzpflanzungen für infolge von Baumaßnahmen zu fallende Bäume im Gebiet sind zusätzlich zu leisten.

3. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile der Gebäude in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 resultierende bewertete Schalldämm-Maße aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-2018 zu berechnen sind. Fenster zum Schlafen vorgesehener Räume im Rahmen der beantragten Nutzungen in SO 2 sind an der West-, Süd- und Ostfassade im Bereich von Außenlärmpegel ≥ 50 dB(A) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

II Hinweise

Hinweis zum Artenschutz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gemäß § 39 und § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen. In Verbindung mit der Gebäudesanierung sind im Vorfeld der Arbeiten die Gebäudeteile auf Brut-, Nist und Lebensstätten (Vogel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Hinweis zum Gehölzschutz

Die Rechtsverordnung des Landkreises Havelland zum Schutz von Bäumen und Feldhecken (Baumschutzverordnung Havelland - BaumSchV-HVL) mit Wirkung vom 06.07.2011, ist zu beachten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13. Mai 2017.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan in der Fassung vom ~~Oktober 2018~~ **05.12.2018**, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am **05.12.2018** von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde gebilligt.

Rathenow, den **05.12.2018**.....

Bürgermeister

Siegel

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Rathenow, den **07.12.2018**.....

Vermessungsingenieur

Siegel

Die Satzung des Bebauungsplans in der Fassung vom ~~Oktober 2018~~ **05.12.2018**, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Rathenow, den **05.12.2018**.....

Bürgermeister

Siegel

Die Satzung des Bebauungsplans und die Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am **07.12.2018**ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Rathenow, den **07.12.2018**.....

Bürgermeister

Siegel

III Aufhebung von Bauleitplänen

Der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan "Kleine Milower Straße / Körgraben" wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 62 "Betreuungszentrum Am Körgraben" teilweise überplant. Mit Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 62 wird der Vorhaben- und Erschließungsplan in den überplanten Teilen außer Kraft gesetzt. Sollte der Bebauungsplan Nr. 62 nach Erlangen der Rechtskraft wieder außer Kraft gesetzt werden, wird der Vorhaben- und Erschließungsplan dadurch nicht wieder in Kraft gesetzt.

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete SO 1, SO 2
 Zweckbestimmung: "Betreuungszentrum"

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO und § 11 Abs. 2 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 4 BauNVO	Höhe baulicher Anlagen OK in m über 29 m DHHN § 18 BauNVO
Grundflächenzahl § 17 BauNVO	

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 Abs. 3 BauNVO

Arcaden

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen, öffentlich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan "Kleine Milower Straße / Körgraben" § 9 Abs. 7 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu belastende Flächen a - zugunsten Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge (GF) § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

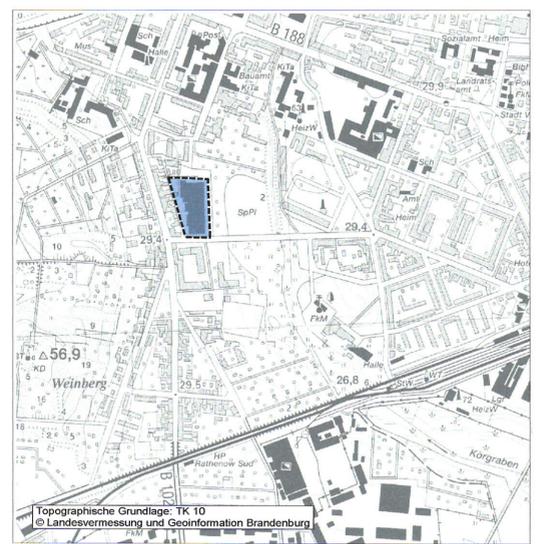
Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Darstellungen der Plangrundlage

74/4 Flurstücksnummer
 Flurstücksgrenze
 Flurgrenze

nachrichtliche Übernahme

HQ 100 - Hochwasserszenarien mit mittlerer Wiederkehrwahrscheinlichkeit (Jährlichkeit: 100)
 Quelle: Daten des Landesamtes für Umwelt Brandenburg
 Stand: 2017



Stadt Rathenow

Bebauungsplan Nr. 62 "Betreuungszentrum Am Körgraben"

Satzung Oktober 2018

Steinbrecher u. Partner Ingenieurgesellschaft mbH Vor dem Mühlentor 1 14712 Rathenow

ISP Ingenieurguppe Steinbrecher + Partner