

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11

1.1 Innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Altenzentrum mit Tages-, Kurz- und Vollzeitpflegeplätzen
- Seniorenwohnungen
- Die zur Versorgung der Bewohner erforderlichen Serviceeinrichtungen, Café

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die höchstzulässigen Baukörperhöhen (... m ü. NHN) sind in den verschiedenen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baukörperhöhe durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge etc.) ist bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

2.3 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten höchstzulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze, Garagen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen ist unzulässig.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

3.1 Innerhalb des Plangebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise ist demnach eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

4.1 Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind insgesamt 15 Bäume zu pflanzen. Die Standorte sind im Rahmen der Detailplanung festzulegen. Als Pflanzmaterial sind bodenständige Laubbäume II. Ordnung als Hochstamm (Mindestpflanzqualität: Stammumfang 12-14 cm, mind. 2 x verpflanzt) zu verwenden.

5.3 Die Grünsubstanzen der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.