

# 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.