

Teil B: Textteil

Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

Bemerkung zur 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bauungsplanes "Seniorenzentrum Fürth":

Die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seniorenzentrum Fürth" beinhaltet

- Die Erweiterung des Geltungsbereich um Teile der Parzelle 442/26,
 - die Anpassung der Baugrenze und der Sondergebietsfläche im östlichen Bereich der Zufahrtsstraße,
 - die Erweiterung der zulässigen Arten von Nutzungen um den Punkt „Arztpraxis mit der Zweckbestimmung dienenden Praxis-, Labor-,Warte-, Sozial- und Lagerräumen“,
 - die Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Parkflächen mit Begrünung im Bereich der Zufahrtsstraße,
 - die Änderung der Pflanzmaßnahme P3 zur Begründung der öffentlichen Parkflächen,
- Die sonstigen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert in Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung siehe Plan
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

SO-Senior (Seniorenzentrum)
(gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässige Arten von Nutzungen

- Alten- und Pflegeheim mit den dazugehörigen Einrichtungen (Pflegeeinrichtungen zur Kurzzeit- und Tagespflege und zu vollstationären Pflege) in dem durch Planeinschrieb gekennzeichneten Bereich
- Gebäude für betreutes Wohnen in dem durch Planeinschrieb gekennzeichneten Bereich
- Arztpraxen in dem durch Planeinschrieb gekennzeichneten Bereich mit der Zweckbestimmung dienenden Praxis-, Labor-,Warte-, Sozial- und Lagerräumen
- der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume, Besprechung- und Fortbildungsräume und sonstige Nebenräume
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Dienstleistungseinrichtungen
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und Inhaber, die dem Sonstigen Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen
- Stellplätze

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl
(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet im Teilbereich SO-Senior (Seniorenzentrum) auf 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

maximal 2 Vollgeschosse im Bereich Betreutes Wohnen und maximal 3 Vollgeschosse im Bereich Alten- und Pflegeheim.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Im SO Senior (Seniorenzentrum) wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Gebäudelänge von über 50 m ist zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

siehe Plan

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

Die Gebäude sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO an den im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind befestigte Zugänge, Zufahrten und Feuerwehrzufahrten, sowie erforderliche Nebenanlagen zulässig. Zu diesen Nebenanlagen gehören auch Standplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes nur in einer Tiefe von mind. 60 m von den angrenzenden Wohngebäuden entlang der Brückenstraße zulässig.

5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Plan
hier: Erschließungsstraße als Verkehrsfläche
hier: Flächen für das Parken: Öffentlicher Parkplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

6. Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

siehe Plan
Das anfallende Schmutzwasser wird der bestehenden Kanalisation in der Brückenstraße zugeleitet. Die unbelasteten Niederschlagswasser werden getrennt vom Schmutzwasser erfasst und über einen separaten Regenwasserkanal der Oster zugeleitet. Im Bereich der Arztpraxis sind die anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswasser flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern.

7. Flächen für das Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

siehe Plan
P1:
Die mit P1 gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Mindestens alle 15 m ist ein Laubbaumhochstamm in die Gehölzpflanzung zu integrieren.

P2:
Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrungen und Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind auf Dauer gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

P3:
Begrünung öffentliche Parkfläche
Auf der öffentlichen Parkfläche ist je 8 Parkplätze ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Gemäß DIN 18916 (Anpflanzung von Laubbäumen an Standorten, deren Durchwurzelungsraum im Bereich von Stellplätzen und Straßen begrenzt ist) wird festgesetzt, dass die offenen oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehenen Flächen pro Stellplatzbaum mindestens 6 m² betragen, der durchwurzelbare Raum pro Baumstandort muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben.

Sollten aufgrund von baulichen Zwangspunkten diese Mindestanforderungen unterschritten werden, so sind zusätzliche Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Für die Bepflanzung der Stellplätze sollten Bäume aus der „Straßenbaumliste des GALK-Arbeitskreises Stadtbäume“ ausgewählt werden.

Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Gehölzstrukturen sind zur Anpflanzung nur heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

Die folgende Artenliste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Gehölze beispielhaft dar (die aufgelisteten Hochstamm-Arten sind auch zur Stellplatz- / Straßenraumbegrünung geeignet. Sorten siehe Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter):

Hochstämme:
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)

Sträucher:
- Liguster (*Ligustrum*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes in das Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

Hochstämme: 2xv., STU 14-18 cm
Sträucher: 2 Tr., ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

8. Räumlicher Geltungsbereich
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.