Ergänzungen des Entwurfs zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Generationenpark Großpösna“

Textliche Festsetzungen

TF 1.3 Sonstiges Sondergebiet *(SO) (§ 11 BauNVO),* Seite 61

Die Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 3 sind als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Senioren- und Servicewohnen“ festgesetzt.

Zulässig sind Senioren- und Pflegeeinrichtungen mit

- *Betreuungseinrichtungen zur ambulanten Tagespflege*
- *Ambulanter Pflegedienst*
- *Wäscherei*
- *Gastronomie*
- *Verwaltung*
- *alten- und behindertengerechte Wohnungen und Wohnformen für Senioren bzw. hilfsbedürftige Menschen mit körperlicher Einschränkung*
- *Stellplätze für Pkw, Garagen und Carports*

Eine sonstige Wohnnutzung ist außer den genannten Personengruppen ausgeschlossen.

Es sind alle Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem festgesetzten Zweck dienen. Neben den Hauptnutzungen sind alle erforderlichen Nebenräume sowie Nebenanlagen und Freiflächen zugelassen.

Die Pflegeeinrichtung im SO 1 ist barrierefrei zu gestalten.

Bei den in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 errichteten Wohnungen müssen mindestens 10% der Wohneinheiten eine Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 gewährleisten.

TF 1.4 ***Flächen für den Gemeinbedarf*** *(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB),* Seite 62

Die Flächen für den Gemeinbedarf sind mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt und dienen dauerhaft einer öffentlichen Nutzung. Eine privatwirtschaftliche Nutzung ist ausgeschlossen. Zulässig sind:

- *Gebäude und bauliche Anlagen zur Betreuung von Kindern sowie die hierfür erforderlichen Nebenanlagen,*
- *Gebäude und bauliche Anlagen für Sport und Spiel*
- *Stellplätze für Pkw und Lieferfahrzeuge.*

~~*TF 2.2 Die Gebäudehöhe wird straßenseitig von der Straßenachse bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen. Bei einem Flachdach bezieht sich die Maß auf die Oberkante Attika.*~~, Seite 63

TF 2.4 In allen Baugebieten, ~~ausgenommen die Baugebiete SO 3,~~ muss die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses mindestens 0,15 m über der festgesetzten Bezugshöhe liegen., Seite 63

…. Die Festsetzung der Eingangshöhe erfolgt für das Erdgeschoss, um die Hausanschlüsse der Grundstücke an das Schmutz- und Regenwassernetz im Freispiegelsystem sicherzustellen sowie um bei Starkregenereignissen vor Überschwemmungen besser geschützt zu sein. ~~Das Baugebiet SO 3 wird davon ausgenommen, um die Barrierefreiheit sicherzustellen und eine ebenerdiges Begehen des Weges von der Haustür zur Straße zu ermöglichen~~

TF 23 Stellplatzverpflichtung *(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO),* Seite 81

TF 23.2 Im Baugebiet SO 3 ~~ist~~ sind pro Wohneinheit ~~1~~ 1 Stellplatz und 1 temporär nutzbare Aufstellfläche für ein weiteres Fahrzeug z.B. für Pflegedienst und Besucher zu errichten. Ausnahmsweise kann bei einem Mittelhaus innerhalb der Hausgruppen auf diese Aufstellfläche verzichtet werden.

…. Im Sondergebiet SO 3 sollen Bungalows als Teil der Seniorenwohnanlage errichtet werden. Eine Einzäunung der Anlage ist nicht geplant.

Die Gemeinde wird sich für das SO 3 vertraglich Belegungsrechte sichern. Beabsichtigt ist die Unterbringung von Pflegebedürftigen ab einer Pflegestufe 2. Die Wohnungen sollen für Pflegebedürftige und ihre Angehörigen zur Verfügung stehen. Es wird davon ausgegangen, dass hier max. 1 Fahrzeug /WE vorhanden sein wird, da die Fahrtauglichkeit von mindestens einem Bewohner bei einer Pflegestufe 2 nicht mehr gegeben sein wird. Die auf dem Grundstück nachzuweisende Aufstellfläche ist für Pflegefahrzeuge, Fahrzeugen für den Krankentransport und Besucher erforderlich. Als Nachweis kann der Vorplatz vor Garagen oder Carports (Stauraum) angerechnet werden. Aufgrund der Sicherung der Belegungsrechte kannn durch die Gemeinde Einfluss darauf genommen werden, das pflegebedürftige Haushalte ohne eigenen PKW, eine Wohnung mit nur einem Stellplatz zugewiesen bekommen.

Punkt „5.1.3 Bauweise“, Seite 64f

…. TF 3.4 Innerhalb des Baugebietes SO 3 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen mit max. 1 Wohneinheit je Haus. In Summe der Baugebiete SO 3 sind max. 46 Wohneinheiten zulässig.

…. Im Baugebiet SO 3 ist der Bau von Bungalows in Form von Doppelhäusern geplant. Die Angaben der Wohneinheit (WE) bezieht sich jeweils auf das zu errichtende Haus auf dem Grundstück. Ein Doppelhaus setzt sich aus zwei Häusern zusammen, die ohne Grenzabstand errichtet sind (Doppelhaushälfte). Eine Hausgruppe setzt sich aus mindestens 3 Häusern zusammen, die ohne Grenzabstand errichtet sind.

~~entspricht die d~~ Die Anzahl der Wohneinheiten entspricht dem vorgesehenen Konzept der Seniorenwohnanlage, überwiegend kleinere Wohnungen (ca. 80 m² pro WE) für das Wohnen im Alter mit Betreuungsbedarf für Singles oder Paare anzubieten. Die Festsetzung der zulässigen Gesamtzahl der Wohneinheiten erfolgt, um die beabsichtige aufgelockerte Bebauung sicherzustellen.

Ergänzung im Begründungstext

Punkt „4.1 Geplante Nutzung und Gliederung des Baugebietes“, Seite 36

Im 3-geschossigen Haupthaus werden eine Tagespflege mit 15 Plätzen, ein ambulanter Pflegedienst mit Büros und Aufenthaltsbereich für die Mitarbeiter, zwei Wohngemeinschaften mit je 12 Plätzen (auch als Demenz-WG nutzbar) sowie mehrere kleinere Seniorenwohnungen im 2. OG realisiert. Weiterhin sind ein gastronomischer Bereich mit Küche und Cafeteria, eine Wäscherei und die Verwaltung der Seniorenwohnanlage untergebracht. Jede Etage erhält einen großzügigen Gemeinschaftsraum von rund 80 m².