

## Vorhabensbeschreibung

Stand: 15.03.2024

### 1. Gegenstand der Planung (Kurzbeschreibung)

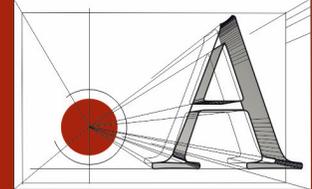
Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans "Herrenhaus Zeesen" ist die denkmalgerechte Wiederherstellung des leerstehenden Herrenhauses bzw. Jagdschlusses Zeesen und der anliegenden Parkanlage.

Diese Wiederherstellung wird flankiert durch eine Neubebauung mit Wohngebäuden für eine Seniorenwohnanlage. In diesen sollen ältere Menschen wohnen können. Ergänzt wird die Wohnnutzung durch Nebenleistungen wie Tagespflege, gesundheitliche Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen für die Bewohner des Gebietes. Alle Wohnungen werden barrierefrei errichtet.

### 2. Allgemeine Bau- und Betriebsbeschreibung, Nutzung

Seniorenwohnanlage, bestehend aus dem denkmalgeschützten ehemaligen Herrenhaus und sieben weiteren Gebäuden. Sozial- und Gemeinschaftsräume, Tagespflege, Angebot verschiedener Pflege und Serviceeinrichtungen, die bei Bedarf hinzugebucht werden können.

Vorgesehen und geplant sind im Wesentlichen 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 40-55 m<sup>2</sup> sowie einige, wenige 1- und 3-Zimmer Wohnungen. Alle Wohnungen können von den Bewohnerinnen und Bewohnern der Residenz autark genutzt werden. Anordnung, Anzahl und Größe der zu den Wohnhäusern gehörenden Aufzüge ermöglicht es auch mobilitätseingeschränkten Personen, sich überall selbstständig und ohne fremde Hilfe zu bewegen.



Das Ziel dieser neuen Wohnanlage ist es, den Bewohnerinnen und Bewohnern möglichst lange eine uneingeschränkte und eigenständige Lebensführung im eigenen Privathaushalt zu ermöglichen.

Ein umfassendes Serviceangebot garantiert ein unabhängiges Leben in Verknüpfung mit dem Komfort wählbarer Service-Dienstleistungen, wie Ärzte, Therapeuten und Pflegeservice.

### **3. Beschreibung der einzelnen Gebäude mit Flächen**

#### **3.1 Herrenhaus, Haus 1**

##### **3.1.1 Baubeschreibung**

Das barocke Herrenhaus bzw. Jagdschloss wurde in den Jahren 1697 bis 1698 durch den Kurfürst Wilhelm I erbaut. Entsprechend ist das Jagdschloss

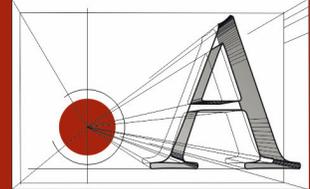
Wiederaufbau des historischen Jagdschlusses nach den denkmalschutzrechtlichen Vorgaben und Zielsetzungen.

Das eingeschossige, verputzte herrschaftliche Wohnhaus erhebt sich über einem weit über das Erdniveau herausragenden, durchfensterten Sockelgeschoss. Hier besitzen die Fensterpaare im Bereich des Ursprungsbaus scharrierte Sandsteinrahmungen.

Die siebenachsige Fassade strukturiert bis heute ein nur leicht vorspringender Mittelrisalit, der die zweiflügelige Haustür aufnimmt.

Von der ehemaligen, von kannelierten Säulen mit Dorischen Kapitellen gestützten Veranda, ist nur noch der Unterbau vorhanden. Das hohe Mansardwalmdach wird heute durch stehende Dachhäuser belebt.

Im Inneren ist der Grundriss des "Lusthauses" noch ablesbar. Man betritt zunächst ein Vestibül von dem geradezu der einstige Festsaal und die seitlichen Nebenräume erschlossen werden. Im Vestibül zeigen Rundbogennischen und ein Vorgelege vermutlich zum Beheizen des Festsaaes noch ursprüngliche Strukturen.



Historischer Mauerwerksbau mit enormen Wandstärken im Haupt- und Sockelgeschoss.

Decke über dem Sockelgeschoß zum Teil Kreuzgratgewölbe überspannt, ansonsten alles Holzbalkendecken.

Mansarddachkonstruktion als Pfettendach aus Holz. Dacheindeckung mit Tonziegeln gemäß Vorgaben der Denkmalpflege.

Alle Maßnahmen zur Sanierung sind gemäß BbgDSchG erlaubnispflichtige Maßnahmen und werden mit der unteren Denkmalschutzbehörde im Vorfeld abgestimmt.

Alle Maßnahmen werden erfasst und dokumentiert. Im Vorfeld wurden bzw. werden restauratorische Untersuchungen an den Holzbauteilen, der Fassade, Farbfassungen Wände durchgeführt.

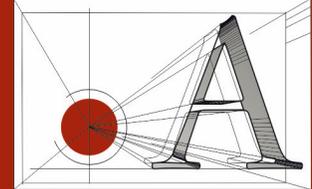
### 3.1.2 Nutzung

Im Souterrain und Hochparterre beherbergt das denkmalgeschützte Gebäude ein auch für die Öffentlichkeit zugängliches Café/Restaurant.

Das Tagesangebot umfasst dabei vier verschiedenen Essensangebote täglich bei einer maximalen Auslastung von 220 Gästen pro Mahlzeit.

Die gastronomischen Einrichtungen schaffen zudem mit ihren multifunktionalen Raumkonzepten ausreichend Platz für Veranstaltungen und geschlossene Gesellschaften (wie Familienfeiern, Tanztees, kleinere Konzerte und kulturelle Abende etc.).

Im ersten Obergeschoß des Herrenhauses steht den Bewohnerinnen und Bewohnern eine gut sortierte Bibliothek (auch mit dem Zugang zu neuen Medien) und die Residenz-Verwaltung für alle organisatorischen Belange und Dienstleistungen zur Verfügung.



## 3.2.3 Grundfläche, Geschossfläche, Geschossigkeit, Höhe

Grundfläche: 414,00 m<sup>2</sup> zuzüglich Terrasse mit 31,50 m<sup>23</sup> und der Eingangstreppe mit 34,10 m<sup>2</sup>.

GF gesamt: 479,60 m<sup>2</sup>

Geschoßfläche: 1.242,90 m<sup>2</sup>

Anzahl der Geschoße gemäß BbgBO: 3

Höhen:

KG: 2,50 m; EG: 3,50 m, DG: 2,97 m

Oberste Geschoßhöhe: ca. + 6,45 m

Traufhöhe:

Firsthöhe:

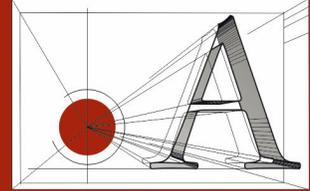
## 3.2 Kavalierhaus, Haus 2

### 3.2.1 Baubeschreibung

Mauerwerksbau mit Satteldach auf zwei rechteckigen, leicht versetzten Grundrissen. Gründung von Teilen des Gebäudes als Flachgründung, ansonsten aufgesetzt auf Tiefgarage.

Ausführung Außenwände mit 42,5 cm porosierten Ziegelmauerwerk, innen und außen mit Kalkzementputz, alternativ mit Tragschale aus Kalksandstein mit Vollwärmeschutz.

Geschoßdecken: Stahlbeton bzw. Betonfiligrandecken



Böden: Zementheizestriche auf Trennlagen und Trittschallschutz, Nutzbeläge aus Dickschichtparkett und keramischen Feinsteinplatten.

Innenwände: Wohnungstrennwände aus Kalksandstein, Innentrennwände aus GK-Ständerwänden.

Fenster: Holzisolierfenster in dreifach Verglasung, im Dach liegende Fenster zur Entrauchung

Türen: Holz bzw. Holzwerkstoffe

Dachtragwerk: Pfettendach, NH/KVH, Vollsparrendämmung mit GK-Bekleidung, DN: 38°

Dachdeckung: Tonziegel

Fassade: Eingangsbereiche mit vertikaler Holzschalung, ansonsten mineralischer Feinputz mit Farbtönung nach System NCS

Im Grundrissversprung mit Treppenhaus: Glasfassade aus Pfosten-Riegel-Konstruktion

Treppen: Stahlbetonfertigteiltreppe

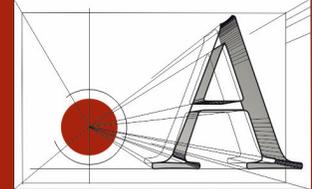
Aufzug: innenliegend für alle Etagen, barrierefrei

Beheizung: Fußbodenheizung über Geothermie mit Tiefenbohrungen

Ausführung Gebäude in KfW 40 Standard.

## 3.2.2 Nutzung

37 Seniorenwohnungen mit 1, 2 und 3 Räumen von 35,70 bis 114,74 m<sup>2</sup>.



### 3.2.3 Grundfläche, Geschossfläche, Geschossigkeit, Höhe

Grundfläche: 1094,00 m<sup>2</sup> zuzüglich Terrassen/Balkon mit 20,00 m<sup>2</sup>.

GF gesamt: 1.114,00 m<sup>2</sup>

Geschoßfläche: 3.282,00 m<sup>2</sup>

Anzahl der Geschoße gemäß BbgBO: 3

Höhen:

EG: 2,80 m, OG: 2,80 m, DG: 2,60 m

Oberste Geschoßhöhe: ca. + 6,40 m

Traufhöhe:

Firsthöhe:

### 3.3 Kavalierhaus, Haus 3

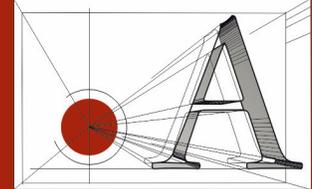
#### 3.3.1 Baubeschreibung

Mauerwerksbau mit Satteldach auf zwei rechteckigen, leicht versetzten Grundrissen. Gründung von Teilen des Gebäudes als Flachgründung, ansonsten aufgesetzt auf Tiefgarage.

Ausführung Außenwände mit 42,5 cm porosierten Ziegelmauerwerk, innen und außen mit Kalkzementputz, alternativ mit Tragschale aus Kalksandstein mit Vollwärmeschutz.

Geschoßdecken: Stahlbeton bzw. Betonfiligrandecken

Böden: Zementheizestriche auf Trennlagen und Trittschallschutz, Nutzbeläge aus Dickschichtparkett und keramischen Feinsteinplatten.



Innenwände: Wohnungstrennwände aus Kalksandstein, Innentrennwände aus GK-Ständerwänden.

Fenster: Holzisolierfenster in dreifach Verglasung, im Dach liegende Fenster zur Entrauchung

Türen: Holz bzw. Holzwerkstoffe

Dachtragwerk: Pfettendach, NH/KVH, Vollsparrendämmung mit GK-Bekleidung, DN: 38°

Dachdeckung: Tonziegel

Fassade: Eingangsbereiche mit vertikaler Holzschalung, ansonsten mineralischer Feinputz mit Farbtönung nach System NCS

Im Grundrissversprung mit Treppenhaus: Glasfassade aus Pfosten-Riegel-Konstruktion

Treppen: Stahlbetonfertigteiltreppe

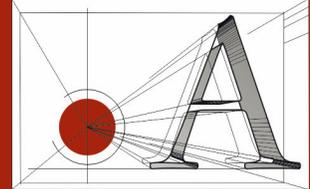
Aufzug: innenliegend für alle Etagen, barrierefrei

Beheizung: Fußbodenheizung über Geothermie mit Tiefenbohrungen

Ausführung Gebäude in KfW 40 Standard.

### 3.3.2 Nutzung

37 Seniorenwohnungen mit 1, 2 und 3 Räumen von 35,70 bis 114,74 m<sup>2</sup>.



### 3.3.3 Grundfläche, Geschossfläche, Geschossigkeit, Höhe

Grundfläche: 1094,00 m<sup>2</sup> zuzüglich Terrassen/Balkon mit 20,00 m<sup>2</sup>.

GF gesamt: 1.114,00 m<sup>2</sup>

Geschoßfläche: 3.282,00 m<sup>2</sup>

Anzahl der Geschoße gemäß BbgBO: 3

Höhen:

EG: 2,80 m, OG: 2,80 m, DG: 2,60 m

Oberste Geschoßhöhe: ca. + 6,40 m

Traufhöhe:

Firsthöhe:

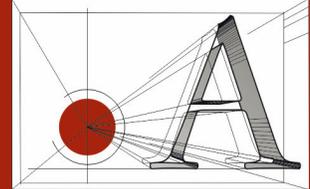
### 3.4 Tiefgarage, Haus 4

#### 3.4.1 Baubeschreibung

Ausführung in wasserundurchlässigen Beton als „weiße Wanne“.

Erdüberdeckung größer 60 cm. Die Tiefgarage erhält 4 Treppenhäuser mit jeweiligen Aufzügen zu den darüberliegenden Häusern 2 und 3.

Weiterhin sind technische Funktionsräume angeordnet.



## 3.4.2 Nutzung

Einstellparkplätze mit 97 Stück davon 20 mit Elektroladestationen.

## 3.4.3 Grundfläche, Geschossigkeit, Höhe

GF gesamt: 2.810,00 m<sup>2</sup>

Höhen: 2,20 m im Parkbereich

EG: 2,80 m, OG: 2,80 m, DG: 2,60 m

## 3.5 Multifunktionsgebäude mit Gewerbe und Wohnen, Haus 5

### 3.5.1 Baubeschreibung

Mauerwerksbau mit Satteldach auf rechteckigen Grundriss mit zwei Seitenflügeln (U-förmig), vollunterkellert.

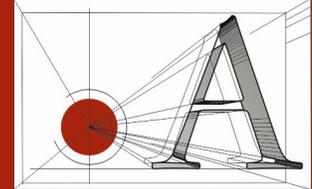
Ausführung Außenwände mit 42,5 cm porierten Ziegelmauerwerk, innen und außen mit Kalkzementputz, alternativ mit Tragschale aus Kalksandstein mit Vollwärmeschutz.

Geschoßdecken: Stahlbeton bzw. Betonfiligrandecken

Böden: Zementheizestriche auf Trennlagen und Trittschallschutz, Nutzbeläge aus Dickschichtparkett und keramischen Feinsteinplatten.

Innenwände: Wohnungstrennwände aus Kalksandstein, Innentrennwände aus GK-Ständerwänden.

Fenster: Holzisolierfenster in dreifach Verglasung, im Dach liegende Fenster zur Entrauchung sowie Dachgauben mit stehenden Fenstern und Terrassentüren.



Türen: Holz bzw. Holzwerkstoffe

Dachtragwerk: Pfettendach, NH/KVH, Vollsparrendämmung mit GK-Bekleidung, DN: 38°

Dachdeckung: Tonziegel

Fassade: mineralischer Feinputz mit Farbtönung nach System NCS

Geländer, Brüstungen: Unter- und Obergurt aus Flachstahl mit vertikalen Stäben, verzinkte Ausführung

Treppen: Stahlbetonfertigteiltreppe

Aufzug: innenliegend für alle Etagen, barrierefrei

Beheizung: Fußbodenheizung über Geothermie mit Tiefenbohrungen

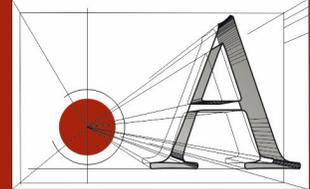
Ausführung Gebäude in KfW 40 Standard.

## 3.5.2 Nutzung

Im Erdgeschoß ist beheimatet eine Tagespflegeeinrichtung, eine Arztpraxis und eine Station für mobiles Pflegepersonal zur Absicherung der Pflege in den Pflegestufen 1 – 5 vor Ort in den Wohnungen der Anlage.

Die Tagespflegeeinrichtung im Haus 5, die über Wohnküche(n), Aufenthaltsräume, Therapieräume sowie einen Ruheraum und einen Sanitärbereich als auch einen Außenbereich mit Garten verfügt, erlaubt eine Betreuung von bis zu 25 Tagesgästen, Bewohnerinnen/ Bewohnern.

Im Keller des Hauses soll ein Bewegungsbad rund ums Jahr die Möglichkeit zu wohltuender Bewegung



im Wasser bieten. Weiterhin befinden sich hier die Sozialräume für das Personal.

Auch ergänzende Therapieangebote (wie z.B. Logopädie) sind hier in der Planung bereits berücksichtigt.

Im 1. OG befinden sich 2 Praxisräume für ergänzende Therapieangebote (wie z.B. Logopädie und Physiotherapie) sowie weitere 9 Seniorenwohnungen.

Im Dachgeschoß befinden sich ausschließlich Seniorenwohnungen, 8 Stück.

### **3.5.3 Grundfläche, Geschossfläche, Geschossigkeit, Höhe**

Grundfläche: 981,50 m<sup>2</sup> zuzüglich Balkone mit 52,40 m<sup>2</sup>.

GF gesamt: 1.033,90 m<sup>2</sup>

Geschoßfläche: 2.944,50 m<sup>2</sup> (ohne KG, da kein Vollgeschoss)

Anzahl der Geschoße gemäß BbgBO: 3

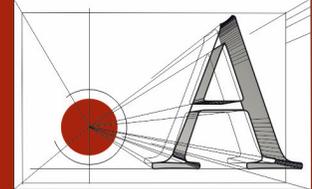
Höhen:

KG: 3,00 m, EG: 2,80 m, OG: 2,80 m, DG: 2,800 m

Oberste Geschoßhöhe: ca. + 6,40 m

Traufhöhe:

Firsthöhe:



## 3.6 Wohnhaus, Haus 6

### 3.6.1 Baubeschreibung

Mauerwerksbau mit Satteldach auf rechteckigen polygonalen Grundriss. Gründung des Gebäudes als Flachgründung.

Ausführung Außenwände mit 42,5 cm porosierten Ziegelmauerwerk, innen und außen mit Kalkzementputz, alternativ mit Tragschale aus Kalksandstein mit Vollwärmeschutz.

Geschoßdecken: Stahlbeton bzw. Betonfiligrandecken

Böden: Zementheizestriche auf Trennlagen und Trittschallschutz, Nutzbeläge aus Dickschichtparkett und keramischen Feinsteinplatten.

Innenwände: Wohnungstrennwände aus Kalksandstein, Innentrennwände aus GK-Ständerwänden.

Fenster: Holzisolierfenster in dreifach Verglasung, im Dach liegende Fenster zur Entrauchung sowie Dachgauben mit stehenden Fenstern und Terrassentüren.

Türen: Holz bzw. Holzwerkstoffe

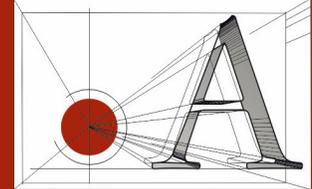
Dachtragwerk: Pfettendach, NH/KVH, Vollsparrendämmung mit GK-Bekleidung, DN: 38°

Dachdeckung: Tonziegel

Fassade: mineralischer Feinputz mit Farbtönung nach System NCS

Geländer, Brüstungen: Unter- und Obergurt aus Flachstahl mit vertikalen Stäben, verzinkte Ausführung

Treppen: Stahlbetonfertigteiltreppe



Aufzug: innenliegend für alle Etagen, barrierefrei

Beheizung: Fußbodenheizung über Geothermie mit Tiefenbohrungen

Ausführung Gebäude in KfW 40 Standard.

## 3.6.2 Nutzung

16 Seniorenwohnungen mit 1, 2 und 3 Räumen von 33,81 bis 98,13 m<sup>2</sup>.

## 3.6.3 Grundfläche, Geschossfläche, Geschossigkeit, Höhe

Grundfläche: 474,80 m<sup>2</sup> zuzüglich Balkone mit 34,00 m<sup>2</sup>.

GF gesamt: 475,14 m<sup>2</sup>

Geschoßfläche: 1.424,40 m<sup>2</sup>

Anzahl der Geschoße gemäß BbgBO: 3

Höhen:

EG: 2,80 m, OG: 2,80 m, DG: 2,80 m

Oberste Geschoßhöhe: ca. + 6,40 m

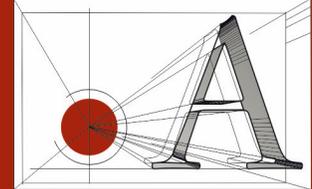
Traufhöhe:

Firsthöhe:

## 3.7 Wohnhaus, Haus 7

### 3.7.1 Baubeschreibung

Mauerwerksbau mit Satteldach auf rechteckigen polygonalen Grundriss. Gründung des Gebäudes als Flachgründung.



Ausführung Außenwände mit 42,5 cm porosierten Ziegelmauerwerk, innen und außen mit Kalkzementputz, alternativ mit Tragschale aus Kalksandstein mit Vollwärmeschutz.

Geschoßdecken: Stahlbeton bzw. Betonfiligrandecken

Böden: Zementheizestriche auf Trennlagen und Trittschallschutz, Nutzbeläge aus Dickschichtparkett und keramischen Feinsteinplatten.

Innenwände: Wohnungstrennwände aus Kalksandstein, Innentrennwände aus GK-Ständerwänden.

Fenster: Holzisolierfenster in dreifach Verglasung, im Dach liegende Fenster zur Entrauchung sowie Dachgauben mit stehenden Fenstern und Terrassentüren.

Türen: Holz bzw. Holzwerkstoffe

Dachtragwerk: Pfettendach, NH/KVH, Vollsparrendämmung mit GK-Bekleidung, DN: 38°

Dachdeckung: Tonziegel

Fassade: mineralischer Feinputz mit Farbtönung nach System NCS

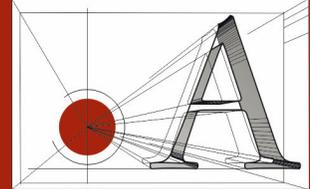
Geländer, Brüstungen: Unter- und Obergurt aus Flachstahl mit vertikalen Stäben, verzinkte Ausführung

Treppen: Stahlbetonfertigteiltreppe

Aufzug: innenliegend für alle Etagen, barrierefrei

Beheizung: Fußbodenheizung über Geothermie mit Tiefenbohrungen

Ausführung Gebäude in KfW 40 Standard.



## 3.7.2 Nutzung

16 Seniorenwohnungen mit 1, 2 und 3 Räumen von 33,81 bis 98,13 m<sup>2</sup>.

## 3.7.3 Grundfläche, Geschossfläche, Geschossigkeit, Höhe

Grundfläche: 474,80 m<sup>2</sup> zuzüglich Balkone mit 34,00 m<sup>2</sup>.

GF gesamt: 475,14 m<sup>2</sup>

Geschoßfläche: 1.424,40 m<sup>2</sup>

Anzahl der Geschoße gemäß BbgBO: 3

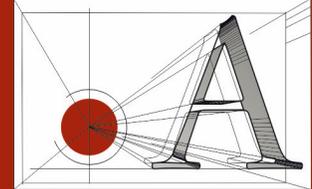
Höhen:

EG: 2,80 m, OG: 2,80 m, DG: 2,80 m

Oberste Geschoßhöhe: ca. + 6,40 m

Traufhöhe:

Firsthöhe:



## 3.8 Wohnhaus, Haus 8

### 3.8.1 Baubeschreibung

Mauerwerksbau mit Satteldach auf rechteckigen polygonalen Grundriss. Gründung des Gebäudes als Flachgründung.

Ausführung Außenwände mit 42,5 cm porosierten Ziegelmauerwerk, innen und außen mit Kalkzementputz, alternativ mit Tragschale aus Kalksandstein mit Vollwärmeschutz.

Geschoßdecken: Stahlbeton bzw. Betonfiligrandecken

Böden: Zementheizestriche auf Trennlagen und Trittschallschutz, Nutzbeläge aus Dickschichtparkett und keramischen Feinsteinplatten.

Innenwände: Wohnungstrennwände aus Kalksandstein, Innentrennwände aus GK-Ständerwänden.

Fenster: Holzisolierfenster in dreifach Verglasung, im Dach liegende Fenster zur Entrauchung sowie Dachgauben mit stehenden Fenstern und Terrassentüren.

Türen: Holz bzw. Holzwerkstoffe

Dachtragwerk: Pfettendach, NH/KVH, Vollsparrendämmung mit GK-Bekleidung, DN: 38°

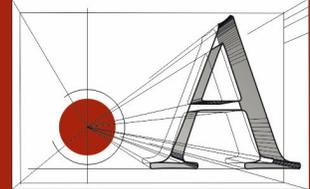
Dachdeckung: Tonziegel

Fassade: mineralischer Feinputz mit Farbtönung nach System NCS

Geländer, Brüstungen: Unter- und Obergurt aus Flachstahl mit vertikalen Stäben, verzinkte Ausführung

Treppen: Stahlbetonfertigteiltreppe

Aufzug: innenliegend für alle Etagen, barrierefrei



Beheizung: Fußbodenheizung über Geothermie mit Tiefenbohrungen

Ausführung Gebäude in KfW 40 Standard.

## 3.8.2 Nutzung

16 Seniorenwohnungen mit 1, 2 und 3 Räumen von 33,81 bis 98,13 m<sup>2</sup>.

## 3.8.3 Grundfläche, Geschossfläche, Geschossigkeit, Höhe

Grundfläche: 474,80 m<sup>2</sup> zuzüglich Balkone mit 34,00 m<sup>2</sup>.

GF gesamt: 475,14 m<sup>2</sup>

Geschoßfläche: 1.424,40 m<sup>2</sup>

Anzahl der Geschoße gemäß BbgBO: 3

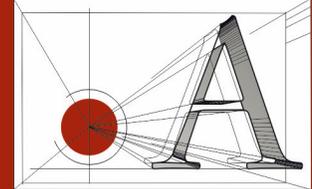
Höhen:

EG: 2,80 m, OG: 2,80 m, DG: 2,80 m

Oberste Geschoßhöhe: ca. + 6,40 m

Traufhöhe:

Firsthöhe:



## 3.9 Wohnhaus, Haus 9

### 3.9.1 Baubeschreibung

Mauerwerksbau mit Satteldach auf rechteckigen polygonalen Grundriss. Gründung des Gebäudes als Flachgründung.

Ausführung Außenwände mit 42,5 cm porosierten Ziegelmauerwerk, innen und außen mit Kalkzementputz, alternativ mit Tragschale aus Kalksandstein mit Vollwärmeschutz.

Geschoßdecken: Stahlbeton bzw. Betonfiligrandecken

Böden: Zementheizestriche auf Trennlagen und Trittschallschutz, Nutzbeläge aus Dickschichtparkett und keramischen Feinsteinplatten.

Innenwände: Wohnungstrennwände aus Kalksandstein, Innentrennwände aus GK-Ständerwänden.

Fenster: Holzisolierfenster in dreifach Verglasung, im Dach liegende Fenster zur Entrauchung sowie Dachgauben mit stehenden Fenstern und Terrassentüren.

Türen: Holz bzw. Holzwerkstoffe

Dachtragwerk: Pfettendach, NH/KVH, Vollsparrendämmung mit GK-Bekleidung, DN: 38°

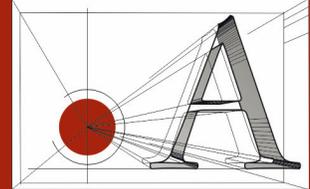
Dachdeckung: Tonziegel

Fassade: mineralischer Feinputz mit Farbtönung nach System NCS

Geländer, Brüstungen: Unter- und Obergurt aus Flachstahl mit vertikalen Stäben, verzinkte Ausführung

Treppen: Stahlbetonfertigteiltreppe

Aufzug: innenliegend für alle Etagen, barrierefrei



Beheizung: Fußbodenheizung über Geothermie mit Tiefenbohrungen

Ausführung Gebäude in KfW 40 Standard.

## 3.9.2 Nutzung

16 Seniorenwohnungen mit 1, 2 und 3 Räumen von 33,81 bis 98,13 m<sup>2</sup>.

## 3.9.3 Grundfläche, Geschossfläche, Geschossigkeit, Höhe

Grundfläche: 474,80 m<sup>2</sup> zuzüglich Balkone mit 34,00 m<sup>2</sup>.

GF gesamt: 475,14 m<sup>2</sup>

Geschoßfläche: 1.424,40 m<sup>2</sup>

Anzahl der Geschoße gemäß BbgBO: 3

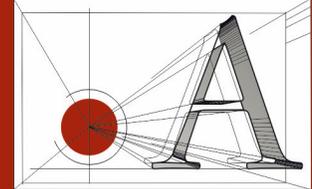
Höhen:

EG: 2,80 m, OG: 2,80 m, DG: 2,80 m

Oberste Geschoßhöhe: ca. + 6,40 m

Traufhöhe:

Firsthöhe:



## 4. Erschließung, Stellplätze

Im Plangebiet sind Stellplätze entsprechend § 12 Abs. 2 und 3 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Es wurden 100 Stellplätze festgelegt.

Zugelassen sind nur unterirdische Stellplätze innerhalb der zentralen Tiefgarage. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche werden oberirdische Stellplätze gebaut.

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Verkehrsflächen und Wege sind durch Geh- und Fahrrechte zugunsten der Stadt grundbuchrechtlich zu sichern.

Ein Fahrverkehr auf dem Plangebiet wird nur für Anlieferung, Servicefahrzeuge, Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge erfolgen. Parkflächen für den Individualverkehr (PKW) sind auf dem Gelände nicht geplant. Im Zuge der weiteren Planung werden ausreichend Fahrradstellplätze aber geplant.

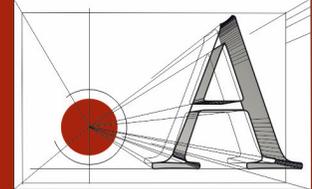
## . Außenanlagen

Der Park soll nach der landschaftlichen Gestaltung des 19. Jahrhunderts rekonstruiert werden. Es werden die einerseits noch vorhandenen barocken und auch die zu Beginn des 20. Jahrhunderts hinzugefügten Bestandsstrukturen herausgestellt.

Die erforderlichen Maßnahmen sind im gartendenkmalpflegerisches Ziel- und Entwicklungskonzept dargestellt.

Die Begrünung erfolgt gemäß den gartendenkmalpflegerischen Zielsetzungen. Der Park wird revitalisiert. Der noch vorhandene Bestand ist zu bewahren bzw. wiederherzustellen. Die Wiederherstellung des Parks wird auf der Grundlage der landschaftlichen Gestaltung des 19. Jahrhunderts angestrebt.

Die Bepflanzung mit neuen Bäumen und Gehölzen innerhalb des Sondergebietes erfolgt gemäß abgestimmter Freiflächenplanung und Abstimmung hinsichtlich der gartendenkmalpflegerischen Auflagen und Abstimmungen.



## 6. Öffentliche Flächen

Die Begrünung erfolgt gemäß den gartendenkmalpflegerischen Zielsetzungen.

## 7. Flächenbilanz

Seniorenwohnungen: 155 Wohnungen mit 23 Ein-Raum-, 114 Zwei-Raum und 18 Drei-Raumwohnungen

Gemeinschaftsräume: 30 Stk

Tagespflege: 568 m<sup>2</sup>

Arztpraxen: 263 m<sup>2</sup>

Logopädie: 47 m<sup>2</sup>

Physiotherapie: 113 m<sup>2</sup>

## Grundfläche (GRZ)

Hauptanlage: 5.777,00 m<sup>2</sup>

Nebenanlage: 4.053,10 m<sup>2</sup>

GRZ (ohne Nebenanlagen) **0,36**

GRZ (mit Nebenanlagen) **0,62**

## Geschoßfläche (GFZ)

Summe: 16.404,40 m<sup>2</sup>

GFZ **1,03**