# VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

ZUM VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 54
„SCHEESSELER STRASSE 2“

**ENTWURF**

FÜR DIE ERNEUTE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4A ABS. 3 BAUGB

GEMEINDE SITTENSEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

**Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind:**

- **die Beschreibung des Vorhabens und der Erschließung,**
- **ein Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes,**
- **ein Lageplan im Maßstab 1:200.**
- **Grundrisse (EG, 1.OG, 2.OG, KG) im Maßstab 1:100.**

## Beschreibung des Vorhabens und der Erschließung

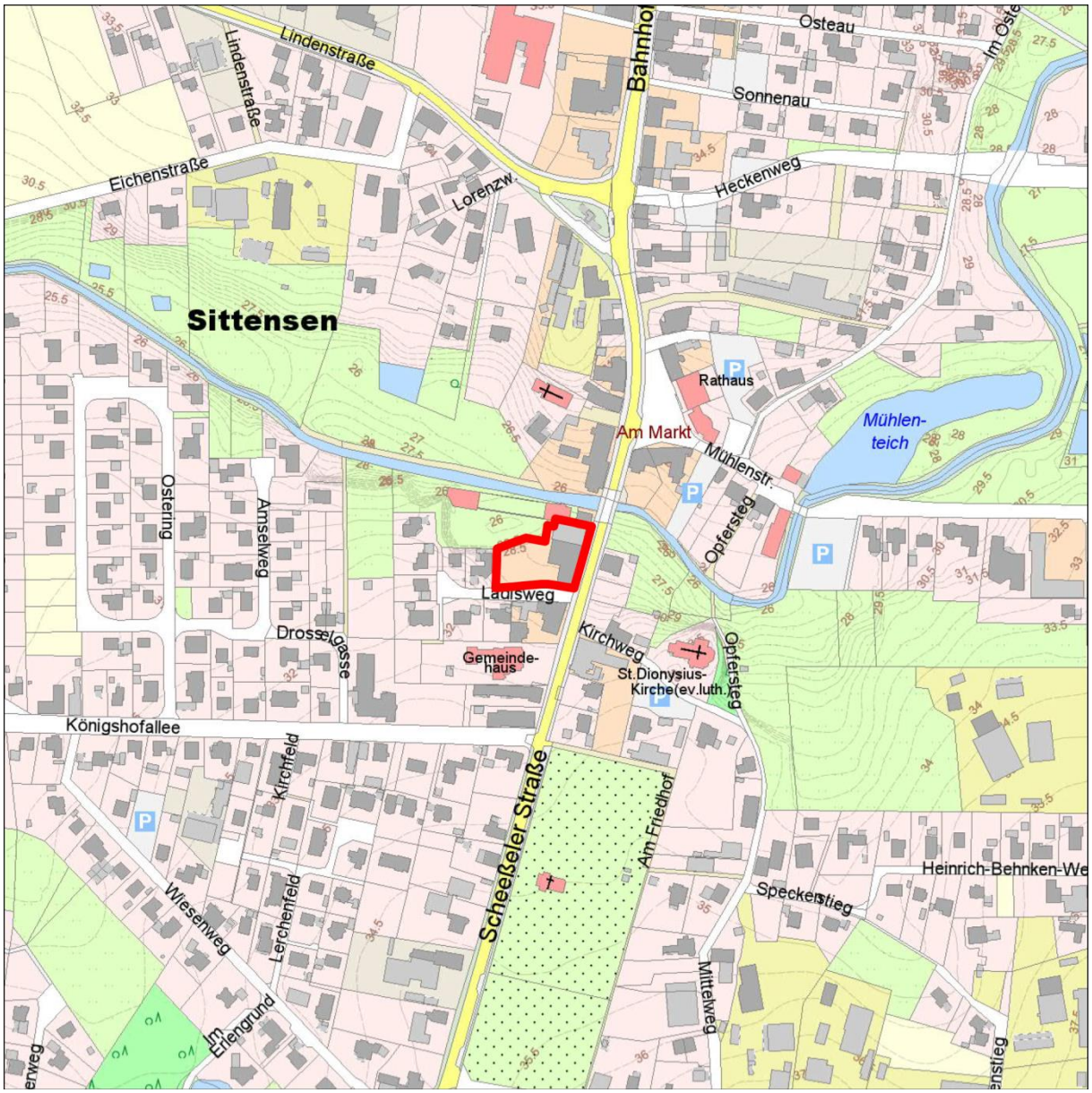
In Sittensen soll westlich der Landesstraße 130 „Scheeßeler Straße“ und nördlich des Ladisweges eine betreute Seniorenwohnanlage errichtet werden. Betroffen ist das Flurstück 126/44 der Flur 1 der Gemarkung Sittensen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan erstreckt sich über den Großteil des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 „Scheeßeler Straße 2“ und regelt die Errichtung des Gebäudes mit den zugehörigen Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätzen. Die Lage des Vorhabens und die Erschließung ergeben sich aus dem Lageplan, in dem die Gebäude und die Außenanlagen dargestellt sind.

Im Plangebiet soll ein L-förmiges Gebäude mit ca. 75 Plätzen entstehen. Das vorgesehene Gebäude weist ein Flachdach mit maximal 5 Grad Neigung und drei Vollgeschosse mit einer Höhe von ca. 10 bis 12 m über Oberkante Erdgeschossfußboden auf. Die Fassaden werden vorwiegend mit Verblendmauerwerk hergestellt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Ladisweg aus. Über eine Zufahrt werden Pkw-Stellplatzanlagen nördlich des Gebäudes erschlossen. Die Anlieferung für die Küche erfolgt auf dem Vorhabengrundstück im Zufahrtsbereich. Im Plangebiet werden 11 Stellplätze angelegt, von denen sich 10 Stück entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze anordnen. Hier soll auch eine gärtnerisch gestaltete Anlage für Rundgänge und zum Verweilen entstehen. Aus Platzgründen ist die Herstellung weiterer Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück nicht möglich. Ein weiterer Stellplatz, der auch für Lieferungen genutzt wird, befindet sich am Ladisweg. Zu den 11 Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück kommen weitere 7 Stellplätze auf dem Grundstück des angrenzenden Schützenvereins hinzu. Diese sind über eine Dienstbarkeit mit dem Schützenverein beurkundet. Somit stehen insgesamt 18 Stellplätze zur Verfügung. Die Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf gemäß Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO werden auf Grundlage der geplanten Anzahl der Zimmer in jedem Fall bereits alleine durch die Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück eingehalten. Den Bewohnern wird ein Kantinenbetrieb durch Service-Mitarbeiter angeboten. Darüber hinaus wird externen Dienstleistern ein Raum im 1.OG zur Verfügung gestellt, in dem diese ihre Leistungen (z.B. Friseur oder Fußpflege) intern im Haus anbieten können. Das Vorhaben hebt sich daher von einer reinen Wohnnutzung ab. Die gewerblichen Leistungen stehen ausschließlich den Bewohnern zur Verfügung und werden von externen Dienstleistern ausgeführt. Dadurch entsteht kein erhöhtes Verkehrs- bzw. Parkaufkommen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz. Das Oberflächenwasser kann im Plangebiet nicht versickert werden und wird über die Regenwasserkanalisation abgeführt. Die Abholung von Abfällen geschieht an der Scheeßeler Straße.

# Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches



| | | | |
|---|---|---|---|
| c | 20.05.2020 | NSC | Anpassung Baugrenze an B-Plan, Ergänzung Müllabholplatz |
| b | 12.12.2019 | NSC | Ergänzung Müllplatz, Überwegungsrecht etc. |
| a | 24.11.2019 | NSC | Gebäude eingedreht auf Grundstück bzgl. Abstandsflächen |
| | 12.02.2019 | BS | erstellt am |

BAUVORHABEN
NEUBAU EINER SENIORENWOHN-/ PFLEGERESIDENZ

BAUORT
SCHEEßELER STRASSE 2
27419 SITTENSEN

BAUHERR
Residenz Baugesellschaft mbH
VERTR. D. HERRN FRANK MARKUS
KONSUL-SMIDT-STRASSE 12
28217 BREMEN

Residenz-Gruppe Bremen

VERFASSER
PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH
GROSSE STRASSE 49
27356 ROTENBURG WÜMME
TELEFON 0 42 61 / 92 93 0 FAX 0 42 61 / 92 93 90
E-MAIL info@pgn-architekten.de

PGN ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

BAUHERR
PLANVERFASSER

PLAN
LAGEPLAN

LPH
Genehmigungsplanung

BLATT-NR 1 | PROJ.-NR 180136 | FORMAT A1 | M.: 1:200

PLAN KONSTRUIERT UND GEZEICHNET AUF DER CAD-ANLAGE DER PGN, URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT (c)
Allplan 2019

23 Pflegezimmer

| | | | |
|---|---|---|---|
| d | 12.05.2020 | NSC | Drittes Treppenhaus ergänzt |
| c | 02.12.2019 | NSC | TRH angepasst, Lüftungssch. ergänzt, Aufzug verschoben |
| b | 24.11.2019 | NSC | Gebäude eingedreht auf Grundstück bzgl. Abstandsflächen |
| a | 04.11.2019 | BS | Einarbeitung Änderungswünsche Betreiber |
| | 24.09.2019 | BS | erstellt am |

| | |
|---|---|
| BAUVORHABEN | NEUBAU EINER SENIORENWOHN-/<br>PFLEGERESIDENZ |
| BAUORT | SCHEEßELER STRASSE 2<br>27419 SITTENSEN |
| BAUHERR | Residenz Baugesellschaft mbH<br>VERTR. D. HERRN FRANK MARKUS<br>KONSUL-SMIDT-STRASSE 12<br>28217 BREMEN<br>Residenz-Gruppe Bremen |
| VERFASSER | PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH<br>GROSSE STRASSE 49<br>27356 ROTENBURG WÜMME<br>TELEFON 0 42 61 / 92 93 0 FAX 0 42 61 / 92 93 90<br>E-MAIL info@pgn-architekten.de<br>PGN ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE |
| BAUHERR | PLANVERFASSER |
| PLAN | GRUNDRISS EG |
| LPH | Genehmigungsplanung |
| BLATT-NR 4 | PROJ.-NR 180136 · FORMAT 900x594 · M.: 1:100 |

PLAN KONSTRUIERT UND GEZEICHNET AUF DER CAD-ANLAGE DER PGN, URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT (c) Allplan 2019

28 Pflegezimmer

| | | | |
|---|---|---|---|
| e | 12.05.2020 | NSC | Drittes Treppenhaus ergänzt |
| d | 15.12.2019 | NSC | Fenster ergänzt, kleinere Anpassungen, Zimmer nummeriert etc |
| c | 02.12.2019 | NSC | TRH angepasst, Lüftungssch. ergänzt, Aufzug verschoben |
| b | 24.11.2019 | NSC | Gebäude eingedreht auf Grundstück bzgl. Abstandsflächen |
| a | 04.11.2019 | BS | Einarbeitung Änderungswünsche Betreiber |
| | 24.09.2019 | BS | erstellt am |

BAUVORHABEN: NEUBAU EINER SENIORENWOHN-/ PFLEGERESIDENZ

BAUORT: SCHEEßELER STRASSE 2, 27419 SITTENSEN

BAUHERR: Residenz Baugesellschaft mbH, VERTR. D. HERRN FRANK MARKUS, KONSUL-SMIDT-STRASSE 12, 28217 BREMEN

Residenz-Gruppe Bremen

VERFASSER: PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH, GROSSE STRASSE 49, 27356 ROTENBURG WÜMME, TELEFON 0 42 61 / 92 93 0 FAX 0 42 61 / 92 93 90, E-MAIL info@pgn-architekten.de

PGN ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

BAUHERR | PLANVERFASSER

PLAN: GRUNDRISS 1.OG

LPH: Genehmigungsplanung

BLATT-NR 5 | PROJ.-NR 180136 | FORMAT 900x594 | M.: 1:100

PLAN KONSTRUIERT UND GEZEICHNET AUF DER CAD-ANLAGE DER PGN, URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT (c) Allplan 2019

24 Pflegezimmer

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| e | 12.05.2020 | NSC | Drittes Treppenhaus ergänzt |
| d | 15.12.2019 | NSC | Fenster ergänzt, kleinere Anpassungen, Zimmer nummeriert etc |
| c | 02.12.2019 | NSC | TRH angepasst, Lüftungssch. ergänzt, Aufzug verschoben |
| b | 24.11.2019 | NSC | Gebäude eingedreht auf Grundstück bzgl. Abstandsflächen |
| a | 04.11.2019 | BS | Einarbeitung Änderungswünsche Betreiber |
| | 24.09.2019 | BS | erstellt am |

| | |
|---|---|
| BAUVORHABEN | NEUBAU EINER SENIORENWOHN-/<br>PFLEGERESIDENZ |
| BAUORT | SCHEEßELER STRASSE 2<br>27419 SITTENSEN |
| BAUHERR | Residenz Baugesellschaft mbH<br>VERTR. D. HERRN FRANK MARKUS<br>KONSUL-SMIDT-STRASSE 12<br>28217 BREMEN |
| VERFASSER | PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH<br>GROSSE STRASSE 49<br>27356 ROTENBURG WÜMME<br>TELEFON 0 42 61 / 92 93 0 FAX 0 42 61 / 92 93 90<br>E-MAIL info@pgn-architekten.de |
| BAUHERR | PLANVERFASSER |
| PLAN | GRUNDRISS 2.OG |
| LPH | Genehmigungsplanung |
| BLATT-NR 6 | PROJ.-NR 180136 — FORMAT A1 — M.: 1:100 |

PLAN KONSTRUIERT UND GEZEICHNET AUF DER CAD-ANLAGE DER PGN, URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT (c) Allplan 2019

| | | | |
|---|---|---|---|
| c | 02.12.2019 | NSC | Treppe angepasst und Aufzug verschoben |
| b | 24.11.2019 | NSC | Gebäude eingedreht auf Grundstück bzgl. Abstandsflächen |
| a | 04.11.2019 | BS | Einarbeitung Änderungswünsche Betreiber |
| | 24.09.2019 | BS | erstellt am |

BAUVORHABEN

# NEUBAU EINER SENIORENWOHN-/ PFLEGERESIDENZ

BAUORT

SCHEEßELER STRASSE 2
27419 SITTENSEN

BAUHERR

Residenz Baugesellschaft mbH
VERTR. D. HERRN FRANK MARKUS
KONSUL-SMIDT-STRASSE 12
28217 BREMEN

Residenz-Gruppe Bremen

VERFASSER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH
GROSSE STRASSE 49
27356 ROTENBURG WÜMME
TELEFON 0 42 61 / 92 93 0 FAX 0 42 61 / 92 93 90
E-MAIL info@pgn-architekten.de

PGN ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

| BAUHERR | PLANVERFASSER |
|---|---|

PLAN: GRUNDRISS KG

| LPH | Genehmigungsplanung | | |
|---|---|---|---|
| BLATT-NR 3 | PROJ.-NR 180136 | FORMAT A1 | M.: 1:100 |

PLAN KONSTRUIERT UND GEZEICHNET AUF DER CAD-ANLAGE DER PGN, URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT (c) Allplan 2019

Sittensen, den

Gemeindedirektor