

Gemeinde Sonnenstein
Ortsteil Weißenborn-Lüderode

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5

„Seniorenwohngemeinschaft Am Gärtling“
in Weißenborn-Lüderode

Textliche Festsetzungen
(Teil B)

in der Fassung vom 11.12.2023

Bauleitplan der Gemeinde Sonnenstein
Bahnhofstraße 12
37345 Sonnenstein

Vorhaben der exsos GmbH
Am Vogelherd 56
98693 Ilmenau

Bauleitplanung von KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Standort Jena
Unterlauengasse 9
07743 Jena
T. 03641/592 - 518
E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

I RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127),
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis geändert und § 91 neu gefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)

Darüber hinaus gehendes gültiges Recht bleibt in seiner jeweils aktuellen Fassung unberührt, soweit die nachstehenden Festsetzungen nichts anderes regeln.

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) in der Fassung vom 11.12.2023 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) in der Fassung vom 11.12.2023.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3 S. 2 BauGB)

- 1.1 Gemäß § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB ist das Gebiet „Seniorenwohngemeinschaft“ festgesetzt. Das Gebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung eines Wohngebäudes, das der Betreuung und Pflege seiner Bewohner dient.
- 1.2 Zulässig sind ein Wohngebäude und bauliche Anlagen, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, mit
 - (1) Räumen zum Wohnen,
 - (2) Räumen zur Versorgung,
 - (3) Räumen zur funktionsgemäßen allgemeinen Betreuung, die der Seniorenwohngemeinschaft zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - (4) Räumen zur funktionsgemäßen allgemeinen Versorgung, die der Seniorenwohngemeinschaft zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- (5) Räumen für die Verwaltung und den Betrieb der Seniorenwohngemeinschaft.
- 1.3 Im Gebiet sind für den Betrieb der Seniorenwohngemeinschaft zulässig:
 - (1) funktionsgemäße Anlagen und Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeitgestaltung im Freien,
 - (2) funktionsgemäße Anlagen und Einrichtungen im Freien,
 - (3) funktionsgemäße Stellplätze.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO bestimmt.
- 2.2 Im Baugebiet ist die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 4.000 m² festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen mitzurechnen.
- 2.3 Als zulässiges Höchstmaß sind gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt.
- 2.4 Die Höhe baulicher Anlagen ist als Höchstmaß GH mit 22,4 m über NHN bestimmt. Die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bezieht sich auf die Oberkante des Daches des Gebäudes. Aufbauten und technische Anlagen können auf maximal 20 % der Dachfläche des Gebäudes das Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen um 3,0 m überschreiten. Für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist eine Überschreitung von 4,0 m zulässig.
- 2.5 Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Normalhöhen-Null (NHN im DHHN2016) bestimmt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Es ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es ist festgesetzt, dass das Gebäude im Sinne einer Einzelhausbebauung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand errichtet wird und die Länge des Gebäudes 57 m betragen darf.
- 3.2 Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt.

4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Stellplätze sind innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

- 5.1 Gemäß Planzeichnung ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

6. Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

- 6.1 Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie sind auf Dachflächen, an Fassaden und anderen vertikalen Bauteilen allgemein zulässig.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

- 7.1 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind 19 Bäume als Solitäräume mit folgender Mindestanforderung anzupflanzen: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm. Dabei sind Eintragungen der Standorte gemäß Planzeichnung Prinzipstandorte, von denen abgewichen werden kann.
- 7.2 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind auf Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern mit der Nummer 1 Hecken mit folgenden Anforderungen anzupflanzen:
freiwachsende Hecke, einreihig
Mindestbreite der Hecke von 1,5 m

Normalsträucher als Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60 –100 cm
Kleinsträucher als Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 40 - 60 cm.

7.3 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind auf Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern mit der Nummer 2 Hecken mit folgenden Anforderungen anzupflanzen:

Feldhecke mit mehrschichtigem Aufbau, mehrreihig
Großsträucher als Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
Normalsträucher als Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60 –100 cm
Kleinsträucher als Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 40 - 60 cm.

7.4 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Nummer 3 Feldgehölze mit folgenden Anforderungen anzupflanzen:

Feldgehölze mit mehrschichtigem Aufbau, mehrreihig
Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
Großsträucher als Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
Normalsträucher als Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60 –100 cm
Kleinsträucher als Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 40 - 60 cm.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO)

8.1 Es sind Flach- und Pultdächer mit einer Neigung bis zu 5° zulässig.

III GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenwohngemeinschaft Am Gärtling“ befinden sich gemäß den zeichnerischen Festsetzungen die Flurstücke bzw. Teilflächen aus den Flurstücken:

Gemarkung Weißenborn, Flur 8, Flurstücke 49/1, 54/2, 55/7, 204 (teilw.), 230 (teilw.)