

Gemeinde Sonnenstein
Ortsteil Weißenborn-Lüderode

Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5

**„Seniorenwohngemeinschaft Am Gärtling“
in Weißenborn-Lüderode**

**Textliche Festsetzungen
(Teil B)**

in der Fassung vom 06.03.2024

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 06.03.2024 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) in der Fassung vom 06.03.2024.

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, Betreuen und Pflegen,
 - (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 224 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 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1 Gemäß Planzeichnung sind die mit L gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten zuständiger Ver- und Entsorgungsträger belastet.

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

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

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

- 8.1 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind 19 Bäume als Solitär bäume mit folgenden Anforderungen anzupflanzen:
Pflanzqualität: Bäume als Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.

Dabei sind die Eintragungen der Standorte gemäß Planzeichnung Prinzipstandorte, von denen abgewichen werden kann. Die Bäume sind zu pflegen und zu erhalten.

- 8.2 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind auf Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern mit der Nummer 1 auf einer Fläche von 320 m² Hecken mit folgenden Anforderungen anzupflanzen:
- freiwachsende Hecke, zweireihig
 - Mindestbreite der Hecke von 2 m
 - Pflanzqualität Sträucher: 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 40 cm

Die Hecken sind zu pflegen und zu erhalten.

- 8.3 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen ist auf der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern mit der Nummer 2 auf einer Fläche von 310 m² eine Hecke mit folgenden Anforderungen anzupflanzen:
- Feldhecke mit mehrschichtigem Aufbau, mehrreihig
 - Pflanzqualität Großsträucher als Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
Sträucher: 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 40 cm

Die Hecke ist zu pflegen und zu erhalten.

- 8.4 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Nummer 3 auf einer Fläche von 940 m² Feldgehölze mit folgenden Anforderungen anzupflanzen:
- Feldgehölze mit mehrschichtigem Aufbau, mehrreihig
 - Pflanzqualität Bäume als Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
Großsträucher als Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
Sträucher: 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 40 cm

Die Feldgehölze sind zu pflegen und zu erhalten.

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

- 9.1 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, 54/1, 54/2, 55/7, 55/6 (teilw.), 204 (teilw.), 230 (teilw.)

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 8a BauGB i.V.m. § 76 WHG)

Der Geltungsbereich liegt teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Geroder Eiler. Das Flurstück 49/1 befindet sich gänzlich und die Flurstücke 54/2, 55/7, 230 und 204 befinden sich teilweise im o.g. Überschwemmungsgebiet. Es liegt eine Ausnahmegenehmigung von den

Bestimmungen der Rechtsverordnung vor. Die Genehmigung ist mit allgemeinen und wasserrechtlichen Nebenbestimmungen verbunden, die einzuhalten sind.

V HINWEISE

H1 Maßnahmen zum Artenschutz

Gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vom Februar 2024 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Seniorenwohngemeinschaft Am Gärtling“ gelten folgende Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz:

Bauzeitenregelung für Gehölzentfernung, Gebäudeabriss und Umlagerung Holzstapel

Die erforderlichen Beräumungs- und Rodungsmaßnahmen sind nur im Zeitraum von 01. Dezember bis 28. Februar zulässig.

Nistersatz für Höhlen- und Nischenbrütende Vogelarten und Ersatzquartiere für Fledermäuse (A1_{FCS})

Es ist die Bereitstellung von 2 Ersatznistkästen für Höhlenbrüter und 2 für Nischenbrüter an den geplanten Gehölzen/Gebäuden sowie von 2 Fledermauskästen an den geplanten Gehölzen/Gebäuden zu planen.

H2 Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Eine Streuobstwiese in Wintzingerode hat potenzielle Erweiterungsflächen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können hier Obstbäume im für den Ausgleich benötigten Umfang angepflanzt werden. Vorhabenträger, Eigentümer und Landgemeinde Sonnenstein sichern die Anpflanzung und Pflege vertraglich ab. Aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird auf Grundlage der für Streuobstwiesen anzusetzenden Biotopbewertung abgeleitet, dass 13 Obstbäume zu pflanzen sind, um den erforderlichen Ausgleich zu realisieren.

Dabei sind folgende Vorgaben einzuhalten:

Auswahl aus den Arten: *Malus domestica* in Sorten (Apfel)

Prunus domestica in Sorten (Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen, Renekloden)

Mindestqualität: Hochstamm, Stammhöhe ab 180 cm (Kronenansatz), Stammumfang 8-10 cm

Pflanzabstand: 8 x 8 m

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über 5 Jahre

H3 Pflanzen von Bäumen und Sträuchern

Hinsichtlich der Auswahl der Bäume und Sträucher wird auf gebietstypische, einheimische Arten regionaler Herkunft verwiesen. Die Eignung der Bepflanzung als Nahrungsquelle und Lebensraum für Insekten und Vögel ist zu berücksichtigen. Folgende Pflanzlisten sollten beachtet werden:

Sträucher für Heckenpflanzungen

1. *Amelanchier lamarckii* (Kupfer-Felsenbirne)
2. *Berberis vulgaris* (Gemeine Berberitze)
3. *Cornus mas* (Kornelkirsche)
4. *Cornus sanguinea* (Bluthartriegel)
5. *Corylus avellana* (Haselnuss)
6. *Crataegus laevigata* (Zweiggrifflicher Weißdorn)

7. Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
8. Ligustrum vulgare (Liguster)
9. Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
10. Prunus cerasifera (Kirschpflaume)
11. Prunus spinosa (Schlehe)
12. Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
13. Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
14. Ribes uva-crispa (Wilde Stachelbeere)
15. Rosa canina (Gemeine Heckenrose)
16. Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
17. Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Bäume:

1. Acer campestre (Feldahorn)
2. Carpinus betulus (Hainbuche)
3. Cornus mas (Kornelkirsche)
4. Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn)
5. Crataegus monogyna (Zweigrifflicher Weißdorn)
6. Malus sylvestris (Holzapfel)
7. Prunus avium (Vogelkirsche)
8. Prunus padus (Traubenkirsche)
9. Sorbus aria (Mehlbeere)

H4 Bodenschutz

Schutz der natürlichen Bodenfunktionen

Alle Eingriffe in Böden, die natürliche Bodenfunktionen erfüllen, sind durch geeignete Maßnahmen, Verfahren/ Arbeitstechniken unter Berücksichtigung des Bodenzustandes so zu planen und auszuführen, dass schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und eingriffsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen verschiedener Bodensubstrate...) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden. Dabei sind die DIN 19639:2019-09 und DIN 19731:2023-10 zu beachten.

Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen

Bei Baudurchführung sind zur Abwehr schädlicher Bodenveränderungen und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen folgende Mindestanforderungen zu berücksichtigen:

- Alle Bodenarbeiten/Eingriffe in Böden dürfen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. trockener/ ausreichend abgetrockneter, schütffähiger, tragfähiger, Boden) durchgeführt werden. Der Feuchtezustand bzw. die Konsistenz gemäß DIN 19731 (Tabelle 4) oder DIN 19639 (Tabelle 2) sind zu beachten.
- Das Befahren und Eingriffe in den Boden sowie die Flächeninanspruchnahme für Lagerflächen und Baustelleneinrichtung sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Abhängig von den aktuellen Empfindlichkeiten sind Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtungen durchzuführen (z. B. Lastverteilungsmaßnahmen).
- Der Oberboden (Mutterboden) ist vor Überschüttung und Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial (u. a. Unterboden) oder bodenfremden Stoffen zu schützen.
- Der Bodenabtrag hat schichtweise (Ober-, Unterboden, Untergrund) sowie nach unterschiedlicher Eignung getrennt zu erfolgen.
- Der Abtrag ist mit geeigneter bodenschonender Technik v. a. mit Raupenbagger (abhebend), ohne Befahrung und Verdichtung ungeschützter Böden durchzuführen.
- Ggf. erforderliche Zwischenlagerung von Aushub hat getrennt nach Bodenschichtung und unterschiedlicher Eignung zu erfolgen.

- Die Mieten sind vor Vernässungen (Sicker-/Stauwasser, Fremdwasser) Verdichtung und Luftmangel zu schützen. Niederschlagswasser muss ohne Erosion abfließen können. Sie dürfen nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.
- Bei der Wiederverwendung/Aufbringung von Bodenaushub sind Verdichtungen und Gefügeschädigungen zu vermeiden. Es ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des aufgelockerten Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizont-/schichtweise, ohne Zwischenbefahrungen, in möglichst wenigen Arbeitsgängen auf- und einzubringen. Es ist ein stabiles funktionsfähiges Bodengefüge herzustellen. Die DIN 19639:2019-09 und DIN 19731:2021-10 sind zu beachten.

Anzeige von schädlichen Bodenveränderungen

Es wird auf die Mitwirkungspflicht nach § 2 Abs. 1 des Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) verwiesen. Sollten während der Vorhabendurchführung Verdachtsmomenten für das Vorliegen oder die Besorgnis des Entstehens schädlicher Bodenveränderungen durch stoffliche, physikalische oder sonstige Einwirkungen auftreten, sind diese sofort der Unteren Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld, anzuzeigen, um entsprechende Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung bzw. Gefahrenabwehr einleiten zu können.

Fachgerechter Umgang mit Boden

Auszuhebender, umzulagernder und bauzeitig in Anspruch genommener Boden, der nicht zur Herstellung technischer Bauwerke verwendet wird, ist in nutzbarem und funktionsfähigem Zustand zu erhalten. Aushub der nicht am Ort der Baumaßnahme wiederverwendet wird, ist entsprechend den gültigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Die besondere Schutzbestimmungen für humose Oberböden in Bezug auf Aushub und Verwendung sind zu beachten. Entsprechend § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“ Dementsprechend sind Mutterböden grundsätzlich gesondert zu gewinnen und für den Fall, dass sie nicht sofort weiterverwendet werden, getrennt zwischen zu lagern. Das anfallende Aushubmaterial ist dann nach fachgerechtem Ausbau gemäß DIN 19731 bis zur Verwertung zwischenzulagern bzw. zur Abholung bereitzustellen. Muss Bodenmaterial für bautechnische Nutzungen oder zur Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen angeliefert werden, sind boden- und abfallrechtliche Anforderungen entsprechend BBodSchV bzw. LAGA M20 zu berücksichtigen.

Beim Oberbodeneinbau sind die Mindesteinbaustärken für Vegetationsflächen nach DIN 18915:2002-08 (Rasen im Regelfall 10 cm bis 20 cm, Gehölz- und Staudenflächen 20 cm bis 40 cm) einzuhalten.

H5 Baugrund

Die Regelungen der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) sowie ab dem 01.08.2023 die Regelungen der Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV), zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung) sind in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

H6 Archäologische Funde

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale/Bodenfunde entsprechend dem „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ bekannt. Bei den Erdarbeiten muss dennoch mit dem Auftreten von Bodenfindungen sowie Befunden gerechnet werden. Gemäß § 16 Thür. Denkmalschutzgesetz sind Bodenfunde unverzüglich dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und

Archäologie (TLDA) zu melden. Fundstellen sind bis zum Eintreffen des TLDA abzusichern und im Zusammenhang im Boden zu belassen.

H7 Baulärm

Zum Schutz vor baubedingten Lärm sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19.08.1970 während der Bauphase einzuhalten.