

Gemeinde Grammetal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Pflegeeinrichtung Nohraer Weg“ in Isseroda

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB

Textliche Festsetzungen
(Teil B)

in der Fassung vom 10.03.2023

Bauleitplan der Gemeinde Grammetal
Schloßgasse 19
99428 Grammetal

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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Oktober 2022 (GVBl. S. 414, 415)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49), zuletzt geändert 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 10.03.2023 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) in der Fassung vom 10.03.2023.

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

- 1.1 Gemäß § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB ist das Gebiet „Wohn- und Pflegeeinrichtung“ 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 (z.B. Bewohnerzimmer, Bewohnerbäder, Aufenthaltsräume, Flure),
 - (2) Räumen zur Versorgung (z.B. Küchen, Wäscheräume, Lager, Pflegebäder),
 - (3) Räumen zur funktionsgemäßen allgemeinen Betreuung (z.B. Therapieräume), die der Wohn- und Pflegeeinrichtung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - (4) Räumen zur funktionsgemäßen allgemeinen Versorgung (z.B. Cafèbar, Saal), die dieser zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - (5) Räumen für die Verwaltung und den Betrieb der Wohn- und Pflegeeinrichtung (z.B. Büroräume, Umkleideräume, Dienstzimmer, Hausmeisterräume, Technikräume).
- 1.3 Im Gebiet sind für den Betrieb der Wohn- und Pflegeeinrichtung zulässig:
 - (1) funktionsgemäße Anlagen und Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeitgestaltung im Freien,
 - (2) funktionsgemäße Anlagen und Einrichtungen im Freien (z.B. Abfallbehälterstandplatz),
 - (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 3.900 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 349,50 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.
- 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. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Die sich für den jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel ergebenden Bauschalldämm-Maße nach DIN 4109 der Außenbauteile sind in den Bereichen des Gebäudes (Immissionsorte IO 1-20 EG/1.OG) für die jeweilige Raum-Art entsprechend der nachfolgenden Tabelle umzusetzen und im Bauantrag nachzuweisen:

Immissionsort (IO)	Lärmpegelbereich nach DIN 4109- 2:2018-01 nach den maßgeblichen Außenlärmpegeln	Erforderliches gesamtes Bauschall- Dämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109-1:2018-01 Erf. $R_{w,ges}$ in dB	
		Wohnräume	Arbeitsräume
Gebäudefassade Süd, (IO 1 – 4)	IV	40	35
Gebäudefassaden West und Ost, bis zu einem Abstand von 28 m zur Straßenbegrenzungslinie (IO 5 / 20)	IV	40	35
Gebäudefassade West und Ost, mit einem Abstand von mindes- tens 28 m zur Straßenbegren- zungslinie (IO 7-10/15-19)	III	35	30
Gebäudefassade Nord, (IO 11 – 14)	II	30	30

- 4.2 Erfolgt im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel, ist eine Abweichung von den tabellarischen Werten bei Einhaltung der Vorgaben der DIN 4109 1:2018-01 möglich.
- 4.3 Für die Schlaf-/Wohnbereiche auf der Ostseite (IO 15-20 EG/OG) und Westseite (IO 5-10 EG/OG) wird eine fensterunabhängige, schallgedämmte Belüftung zur Absicherung der Nachtruhe empfohlen.
5. **Anpflanzen von Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
- 5.1 Es sind Sträucher als freiwachsende, mehrreihige und mehrschichtige Hecke oder Hecken mit einer Mindestbreite von 3 m und einer Mindestlänge von insgesamt 50 m anzupflanzen.
6. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO)
- 6.1 Es sind Flach- und Pultdächer mit einer Neigung bis zu 5° zulässig.
- 6.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
- 6.3 Auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Rasenflächen angelegt werden, sind strukturreiche Zierpflanzungen mit einheimischen Sträuchern, Stauden und Gräsern herzustellen. Bei Baumpflanzungen sind einheimische Arten zu verwenden.

III GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pflegeeinrichtung Nohraer Weg“ befinden sich gemäß den zeichnerischen Festsetzungen die Flurstücke bzw. Teilflächen aus den Flurstücken:

Gemarkung Isseroda, Flur 2, Flurstücke 177/11, 177/13 (teilw.), 177/15, 177/16, 177/17 (tlw.), 178 (teilw.), 459/6, 459/8 und
Gemarkung Nohra, Flur 2, Flurstücke Nr. 159 (Teilfläche), 192 (Teilfläche).

IV HINWEISE

H 1 Schutz von Gehölzen

Zur Erhaltung vorgesehene Gehölze sind vor Schädigungen zu schützen. Abgrabungen im Wurzelbereich (Traufbereich der Baumkrone) sind zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, müssen entsprechende Schutzvorkehrungen zum Erhalt eines gesunden Wurzelwerkes vorgenommen werden (fachgerechter Rückschnitt, Schutz vor Austrocknung, Wurzelvorhang). Während der Bauarbeiten muss ein Schutz des Baumbestandes unter besonderer Berücksichtigung der DIN 18920 und RAS LP 4 gewährleistet werden.

H 2 Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und Stauden

Beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern wird auf folgende Mindeststandards orientiert:

Bäume: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
Sträucher: 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.

Hinsichtlich der Auswahl der Gehölze und Stauden 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 sanguieum (Bluthartriegel)
5. Corylus avellana (Haselnuss)
6. Crataegus laevigata (Zweigrifflicher 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 (Zweiggriffliger Weißdorn)
5. Crataegus monogyna (Zweiggriffliger Weißdorn)
6. Malus sylvestris (Holzapfel)
7. Prunus avium (Vogelkirsche)
8. Prunus padus (Traubenkirsche)
9. Sorbus aria (Mehlbeere)

H 3 Schutz wildlebender Tiere

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf vorkommende Arten dürfen erforderliche Beräumungs- und Rodungsmaßnahmen nach § 39 BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März und 30. September eines Jahres und nur unter Schonung des zur Erhaltung vorgesehenen Gehölzbestandes durchgeführt werden.

Um die Brutraumnutzung durch Bodenbrüter zu unterbinden, ist im Baufeld ab Ende Februar des jeweiligen Jahres die oberste Bodenschicht abzutragen.

H 4 Anzeige von Erdaufschlüssen

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Nach Abschluss der Maßnahme sind Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro an das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen beim Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zu übergeben.

H 5 Versickerung von Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht versichert werden und die Ableitung muss in zentralen technischen Anlagen erfolgen.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist die Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung ThürVersVO vom 03.04.2002, GVBl. S. 204) zu beachten.

H 6 Emissionen durch Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen

In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

H 7 Archäologische Funde

Bei Erd- und Schachtarbeiten muss mit dem Auftreten archäologischer Funde bzw. von Befunden für die Besiedelungen ur- und frühgeschichtlicher sowie mittelalterlicher Zeitperioden gerechnet werden. Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben lt. Thüringer Denkmalschutzgesetz ist das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, zu beteiligen und zu informieren. Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem TLDA mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.

H 8 Altlasten und Bodenverunreinigungen

Altlasten, Altstandorte sowie altlastenverdächtige Flächen sind der zuständigen Fachbehörde nicht bekannt. Sollten der Gemeinde Kenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten und / oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des festgelegten Planungsbereiches vorliegen, ist die zuständige Fachbehörde (Umweltamt des LRA Weimarer Land) unverzüglich darüber in Kenntnis zu setzen. Sollten bei den Baumaßnahmen im Plangebiet organoleptische Auffälligkeiten im Boden gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Boden-/ Abfallbehörde des Kreises Weimarer Land abzustimmen.

H 9 Geologie und Baugrund

Durch Gipsauslaugung in tieferen geologischen Schichten können im Raum Isseroda an der Erdoberfläche grundsätzlich Erdfall- und Senkungserscheinungen auftreten. Diese Erscheinungen treten sehr selten auf, sind jedoch auch perspektivisch nicht auszuschließen. Das Subrosionsrisiko ist insgesamt als gering zu bewerten.

Im Rahmen der Untersuchung und Bewertung der Baugrundverhältnisse ist die Subrosionsgefährdung zu berücksichtigen und auf lokal ungewöhnlich hohe Lockergesteinsmächtigkeiten, ggf. auch mit organogenen Einlagerungen, zu achten, da es sich hierbei möglicherweise um unbekannte, zwischenzeitlich natürlich bzw. auch anthropogen bereits wieder verfüllte Subrosionsformen handeln könnte.