

Gemeinde Elxleben (Ilmkreis)
Ellebener Straße 123
99310 Elxleben

Entwurf

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Seniorenpflegeheim im Park Elxleben“**

**im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB
zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

**Textliche Festsetzungen
(Teil B)**

in der Fassung vom 22.11.2021

Im Auftrag

Exsos GmbH
Am Vogelherd 56
98693 Ilmenau

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. März 2021 (GVBl. S. 115)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561)

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 22.11.2021 sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teil C) in der Fassung vom 22.11.2021.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 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 der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen einer Einrichtung zur Unterbringung (Wohnen), stationären Pflege, Betreuung und Versorgung pflegebedürftiger Menschen.
- 1.2 Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen mit
 - (1) Räumen zur Unterbringung (Wohnen) von Pflegebedürftigen (z.B. Pflegezimmer, Wohn-/Schlafräume, Bäder),
 - (2) Räumen zur Versorgung von Pflegebedürftigen (z.B. Küchen, Kantine, Wäscherei, Lager),
 - (3) Räumen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. Sauna, Sportraum),
 - (4) Räumen für medizinische Betreuung und Therapien (z.B. Behandlungsräume, Therapieräume),
 - (5) Räumen für kulturelle und kirchliche Zwecke (z.B. Gemeinschaftsräume, Aufenthaltsräume, Seminarräume, Kapelle), die der Wohn-/Pflegeeinrichtung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - (6) Räumen zur funktionsgemäßen allgemeinen Versorgung der Wohn-/Pflegeeinrichtung (z.B. Cafeteria, Haar- und Fußpflege, Kiosk), die dieser zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - (7) Räumen für die Verwaltung und den Betrieb der Wohn-/Pflegeeinrichtung (z.B. Büroräume, Umkleideräume, Personalaufenthaltsräume, Räume zur Kinderbetreuung).

- 1.3 Im Gebiet sind zulässig
- (1) funktionsgemäße Anlagen und Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeitgestaltung im Freien,
 - (2) funktionsgemäße Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb der Wohn-/ Pflegeeinrichtung im Freien (z.B. Müllplatz),
 - (3) funktionsgemäße Stellplätze.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauGB und die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GHmax) gemäß § 18 BauNVO bestimmt.
- 2.2 Im Baugebiet ist eine zulässige Grundfläche (GR) von 3.200 m² festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche 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 mit 8,0 m als maximale Gebäudehöhe (GHmax) bestimmt. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante des Daches des Gebäudes. Aufbauten und technische Anlagen können auf maximal 20 % der Dachfläche des Gebäudes die maximale Gebäudehöhe um 2,00 m überschreiten.
- 2.5 Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe des Weges (Kanaldeckel, h = 267,93 m NHN) westlich vor der Mitte der baulichen Anlage bestimmt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Abs. 6 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 im Gebiet „Wohn- und Pflegeeinrichtung“ innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

- 5.1 Gemäß Planzeichnung ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- 5.2 Ein- und Ausfahrten sind in den zeichnerisch festgesetzten Bereich zulässig.

6. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1 Gemäß Planzeichnung wird die mit einem Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche zugunsten zuständiger Ver- und Entsorgungsträger belastet.
- 6.2 Gemäß Planzeichnung werden die mit Gehrecht gekennzeichneten Fläche zugunsten der Allgemeinheit belastet.

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

- 7.1 Es sind Flach- und Pultdächer mit einer Neigung bis zu 5° zulässig.
- 7.2 Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung von Solarenergie sind auf Dachflächen, an Fassaden und anderen vertikalen Bauteilen allgemein zulässig.
- 7.3 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
- 7.3 Auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind strukturreiche Zierpflanzungen mit heimischen Sträuchern, Stauden und Gräsern herzustellen. Zur Gestaltung städtebaulich-architektonisch bedeutsamer Räume sind ausnahmsweise nicht heimische Arten zulässig.

III GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenpflegeheim im Park Elxleben“ befindet sich gemäß den zeichnerischen Festsetzungen die Flurstücke bzw. Teilflächen aus den Flurstücken:

Gemarkung Elxleben, Flur 1, Flurstücke 173/28 (Teilfläche), 173/35 (Teilfläche) und Flur 3, Flurstück 367 (Teilfläche).

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenpflegeheim im Park Elxleben“ befindet sich vollständig in der festgesetzten Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Nr. 27 „Erfurter Wasserwerke“. Rechtsgrundlage ist das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. 1 S. 2585) in der jeweiligen Fassung und das Thüringer Wassergesetz vom 28.05.2019 (GVBl. 2019, S. 74) in der jeweiligen Fassung.

V HINWEISE

H 1 FESTSETZUNGSERGÄNZENDE REGELUNGEN ZU SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Zur Bewältigung des Lärmkonfliktes durch die Schallemissionen der Trocknungsanlage des angrenzenden Landwirtschaftsbetriebes werden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan vertragliche Vereinbarungen und festsetzungsergänzende Regelungen zu Schallschutzmaßnahmen zur Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen getroffen, die nach der prognostischen Beurteilung der gutachterlichen Stellungnahme der ITA Ingenieurgesellschaft die Konfliktbewältigung sichern.

Im Durchführungsvertrag wird vereinbart, dass bauliche Maßnahmen zur Begrenzung der Schallimmissionsanteile der Trocknungsanlage auf dem Flurstück 226/58, Flur 2, Gemarkung Elxleben umgesetzt werden. Es wird vertraglich geregelt, dass die baulichen Schallschutzmaßnahmen durch den Vorhabenträger auf dem Flurstück 226/58 mit Zustimmung des Grundstückseigentümers umgesetzt werden. Es wird vereinbart, dass Schallschutzmaßnahmen zur Begrenzung der Schallimmissionen der Trocknungsanlage des Landwirtschaftsbetriebes umgesetzt werden, die mindestens die Einhaltung des Immissionsrichtwertes IRW anlagenbezogen Nacht von 40 dB(A) gewährleisten.

H 2 FESTSETZUNGSERGÄNZENDE REGELUNGEN ZU VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN GEMÄSS SPEZIELLER ARTSCHUTZRECHTLICHER PRÜFUNG

Vermeidungsmaßnahme 1: Umplanung

Durch Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Vergrößerung des Abstandes zwischen Gebäude und Böschungsoberkante Weiher auf 8,2 m durch Festsetzung Baugrenze;
- Vergrößerung des Abstandes zwischen Grundstück-/Vorhabengrenze und Böschungsoberkante Weiher auf 5,0 m durch Festsetzung Geltungsbereich Bebauungsplan;
- Vergrößerung des Abstandes zwischen PKW-Stellplätze und Böschungsoberkante Weiher auf 18,0 m durch Festsetzung Fläche Stellplätze;

Im Durchführungsvertrag wird vereinbart:

- Die Uferzone ist während der Bauphase durch Aufstellen eines Bauzaunes (mind. 3 m nördlich der Böschungsoberkante) vor Befahren mit Baufahrzeugen und vor jeglicher Inanspruchnahme zu Lagerzwecken oder sonstigen zu schützen.

Minimierungsmaßnahme 2: Nutzungsanpassung

Im Durchführungsvertrag wird vereinbart:

- An der Südfassade des Gebäudes werden keine Ausgänge zum Außenbereich vorgesehen. Notausgänge sind zulässig.
- Entlang der Südfassade ist ein Weg in unversiegelter Bauweise (als Schotterrasenweg oder als sandgeschlämmte Decke) als Zuwegung für eventuelle Wartungsarbeiten an der Fassade oder den Fenstern zugelassen.
- Das Grundstück wird südlich nicht eingezäunt.

Minimierungsmaßnahme 3: Gewährleistung des Wasserstandes

Durchführung in Verantwortung der Gemeinde Elxleben, Vereinbarung im Durchführungsvertrag:

- Gewährleistung eines Wasserstandes von maximal 30 cm im Weiher (ehemaliges Schwimmbad), ganzjährig oder mindestens bis Ende August, durch Befüllen mit Wasser aus dem großen Parkteich, wobei keine Fische in den Weiher gelangen dürfen;

Minimierungsmaßnahme 4: Uferpflege durch Gehölzrückschnitt

Durchführung in Verantwortung der Gemeinde Elxleben, Vereinbarung im Durchführungsvertrag:

- Rückschnitt des Gehölzbestand bzw. aufwachsende Gehölze entlang der Uferzonen des Weihers im Turnus von zwei Jahren (auf Stock setzen).

H 2 WASSERSCHUTZZONE III

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Nr. 27 „Erfurter Wasserwerke“. Bei bestimmten Baumaßnahmen können sich in Abhängigkeit vom Grad der Gefährdung des Schutzzweckes erhöhte Anforderungen ergeben. Hinsichtlich Geboten, Verboten bzw. genehmigungsbedürftige Handlungen wird zudem auf die Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes der Erfurter Wasserwerke im Zuge des Erlasses der geplanten Thüringer Wasserschutzgebietsverordnung Erfurter Wasserwerke (VO WSG Erfurt) verwiesen.

Die Entwässerungsanlagen sind entsprechend den gestellten Anforderungen in der Trinkwasserschutzzone III gemäß Anforderungen zum DWA-M 146 (Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten - Hinweise und Beispiele - November 2018) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. zu errichten. Hinsichtlich der Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gilt § 49 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (BGBl. 1 S. 905).

Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen in Wasserschutzgebieten bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG. Über die Erlaubnisfähigkeit des Vorhabens entscheidet im Einzelfall auf Antrag die untere Wasserbehörde.

H 3 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Für die Erschließung des Plangebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages bzw. Netzananschlussvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger notwendig. Die Bedarfsanmeldung muss rechtzeitig entsprechend den Vorlaufzeiten der Ver- und Entsorgungsträger erfolgen. Die TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG benötigt von Vertragsunterzeichnung bis Herstellung des Netzanchlusses ca. 3 Monate.

Unabhängig von den im Bauleitplanverfahren gemachten Angaben der Ver- und Entsorgungsträgern zu vorhandenem Leitungs- und Anlagenbestand im Plangebiet sind rechtzeitig vor Baubeginn (6 Wochen) erneut zu beteiligen.

Leitungsschutzstreifen sind entsprechend der Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger von Überbauung und Gehölzbepflanzung freizuhalten. Es wird insbesondere auf die Abstandsforderungen für Baumpflanzungen nach DVGW-Regelwerk GW 125 verwiesen.

Die von den Ver- und Entsorgungsträger vorliegenden Bestandspläne dienen nur der Information und sind nicht zur Lagefeststellung zu verwenden. Energiekabel müssen vor Baubeginn geortet, in ihrer Lage gekennzeichnet und gegen jegliche Beschädigung geschützt werden. Im 2 m - Bereich kann nur die Handschachtung ausreichend Schutz bieten. Die Kabeltrassen im unmittelbaren Baubereich sollen im Endausbau eine Mindestüberdeckung von 0,55 bis 1,20 m haben.

H 4 ABLEITUNG VON ABWÄSSERN

Die Abwasserableitung hat im modifizierten Trennsystem zu erfolgen. Schmutzwasser ist dem Kanal im Parkweg bzw. in der Kirchheimer Straße zuzuführen. Sanitäre Abwässer aus dem Küchenbereich/-betrieb sind über einen Fettabscheider nach DIN EN 1825 vorzubehandeln.

Für die Einleitung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers in den südlich des Plangebietes gelegenen Weiher ist die wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden, ist die Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung ThürVersVO vom 03.04.2002, GVBl. S. 204) zu beachten.

H 5 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Zur Löschwasserversorgung ist nach DVGW W 405 Tabelle 1 eine Wassermenge von mindestens 800 l/ min (48 m³/ h) für die Dauer von 2 Stunden vorzuhalten. Durch das Trinkwassernetz ist diese nicht gewährleistet. Die Löschwasserversorgung wird über das größere Gewässer auf Flurstück 173/35, Flur 1, Gemarkung Elxleben gesichert, dessen ganzjährige Nutzbarkeit (Ergiebigkeit, Anfahrbarkeit, Zufahrt/Zugänglichkeit, Entnahmemöglichkeit) gewährleistet ist.

H 6 ABFALLENTSORGUNG

Die Einordnung des Stellplatzes für die Abfallbehälter muss unter Berücksichtigung der Anfahrbarkeit durch das Abfallsammelfahrzeug so erfolgen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Diesbezüglich wird eine Abstimmung der Erschließungsplanung mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb Ilm-Kreis empfohlen.

H 7 ARCHÄOLOGISCHE UNTERSUCHUNGEN

Aufgrund zahlreicher bereits bekannter archäologischer Fundstellen ist die Gemeinde Elxleben ein großflächiges archäologisches Relevanzgebiet gemäß § 2 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG). Es muss daher unbedingt mit weiteren archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden.

Für das Vorhaben ist eine denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß § 13 Abs. 1, Pkt. 3. ThDSchG einzuholen. Zwischen Bauherrn und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA), Fachbereich Archäologie, 99423 Weimar, Humboldtstraße 11, ist eine Vereinbarung zu treffen, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten wird. Entsprechend dem Thüringischen Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) vom 14. April 2004 mit Änderung vom 23.11.2005 sind die Kosten für die denkmalfachliche Begleitung der Erdarbeiten, für die Sicherung und Behandlung von Funden und für die Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren vom Bauherrn zu tragen. Dies ist in der Vereinbarung zwischen Bauherrn und TLDA zu verankern.

H 8 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 wird seitens des Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz um die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro an das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen gebeten.