

STADT RASTENBERG

ENTWURF

ZUM

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„AN DER KIRCHALLEE“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(TEIL B)**

in der Fassung vom 06.04.2020

Stadt Rastenberg
Bauamt der VG Kölleda
Markt 1
99625 Kölleda

IM AUFTRAG VON

**EXSOS RESIDENTIAL 10. GMBH & CO. KG
PETERSBERG 17
99084 ERFURT**

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan/
Umweltplanung

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

Objektplanung

GEROTEKTEN GmbH,
GF Jörg Lammert
Hegelstraße 22
99423 Weimar
T. 03643 - 400197
info@gerotekten.de

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) in der Fassung vom 06.04.2020 sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teil C) in der Fassung vom 06.04.2020.

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

Gemäß § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB ist die Art der baulichen Nutzung abweichend von den Festsetzungen nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassener Verordnung festgesetzt.

Pflegeeinrichtung

- 1.1 Es ist das Gebiet „Pflegeeinrichtung“ festgesetzt. Das Gebiet „Pflegeeinrichtung“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen einer Einrichtung zur Unterbringung, stationären Pflege, Betreuung und Versorgung pflegebedürftiger Menschen.
- 1.2 Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen mit
 - (1) Räumen zur Unterbringung von Pflegebedürftigen,
 - (2) Räumen zur Versorgung von Pflegebedürftigen,
 - (3) Räumen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - (4) Räumen für medizinische Betreuung und Therapien,
 - (5) Räumen für kulturelle und kirchliche Zwecke,
 - (6) Räumen zur funktionsgemäßen allgemeinen Versorgung der Pflegeeinrichtung, die dieser zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - (7) Räumen für die Verwaltung und den Betrieb der Pflegeeinrichtung.
- 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 Pflegeeinrichtung im Freien,
 - (3) funktionsgemäße Stellplätze.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Gebiet „Pflegeeinrichtung“ ist durch die maximal 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 Gebiet „Pflegeeinrichtung“ ist eine maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR) von 2.600 m² zulässig. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen einzubeziehen.
- 2.3 Zulässig sind im Gebiet „Pflegeeinrichtung“ zwei Vollgeschosse (II) als Höchstmaß.
- 2.4 Im Gebiet „Pflegeeinrichtung“ ist die Höhe baulicher Anlagen mit 7,50 m als maximale Gebäudehöhe (GHmax) bestimmt. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf das höchste Bauteil des Gebäudes. Als Ausnahme können Aufbauten und technische Anlagen auf maximal 10 % der Dachfläche des Gebäudes die maximale Gebäudehöhe um 2,00 m überschreiten.
- 2.5 Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der Untertorstraße in Straßenmitte 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 Im Gebiet „Pflegeeinrichtung“ ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise sieht vor, dass das Gebäude im Sinne einer Einzelhausbebauung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine maximale Länge von 55 m betragen darf.
- 3.2 Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung ist die überbaubare Grundstücksfläche im Gebiet „Pflegeeinrichtung“ durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Stellflächen sind im Gebiet „Pflegeeinrichtung“ nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

- 5.1 Gemäß Planzeichnung ist eine öffentliche Verkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt.
- 5.2 Ein- und Ausfahrten des Plangebietes über die Verkehrsfläche Kirchallee sind unzulässig.
- 5.3 Gemäß Planzeichnung ist eine private Verkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Es dürfen keine Eingriffe vorgenommen werden, soweit diese nicht an anderer Stelle als zulässig festgesetzt sind.
- 6.2 Innerhalb der mit A1 gekennzeichneten Flächen sind auf einer Gesamtfläche von 292 m² Hecken in einer Breite von 1,0 bis 1,5 m und einer Höhe von 1,0 m unter Verwendung von mindestens fünf verschiedenen Arten von Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu pflegen (Ausgleichsmaßnahme 1).

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Gemäß Planzeichnung wird die mit GFL gekennzeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewohner des Wohnblockes Kirchallee 21, 22 und 23 belastet.
- 7.2 Gemäß Planzeichnung wird die mit GFL gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten zuständiger Ver- und Entsorgungsträger belastet.
- 7.3 Gemäß Planzeichnung wird die mit L gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten zuständiger Ver- und Entsorgungsträger belastet.

8. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 8.1 Im Gebiet „Pflegeeinrichtung“ sind 18 Bäume gemäß folgender Bestimmungen zu pflanzen:
3 Bäume der Pflanzqualität 3 xv., Solitär, STU = 18-24 cm,
6 Bäume der Pflanzqualität 2 xv., Hochstamm, STU = 12-18 cm,
10 Bäume der Pflanzqualität 2 xv., Hochstamm, STU = 12-16 cm.

9. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

9.1 Im Geltungsbereich des Vorhaben und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

Dächer

10.1 Im Gebiet „Pflegeeinrichtung“ sind ausschließlich Flach- und Pultdächer mit einer Neigung bis zu 5° zulässig.

Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung von Solarenergie

10.2 Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung von Solarenergie sind im Gebiet „Pflegeeinrichtung“ auf Dachflächen, an Fassaden und anderen vertikalen Bauteilen allgemein zulässig.

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

10.3 Im Gebiet „Pflegeeinrichtung“ sind mindestens 350 m² der nicht mit Gebäuden, Erschließungs- und Freianlagen bebauten Flächen zusätzlich zur Fläche der Ausgleichsmaßnahme 1 strukturreich mit Sträuchern, Stauden und Gräsern zu bepflanzen. Bei der Anpflanzung sind heimische Arten zu verwenden. Zur Gestaltung städtebaulich bedeutsamer Räume sind ausnahmsweise nicht heimische Arten zulässig.

10.4 Die im Gebiet „Pflegeeinrichtung“ nicht mit Gebäuden, Erschließungs- und Freianlagen bebauten sowie die nicht mit Hecken bepflanzten Flächen sind als Rasen bzw. Wiesenflächen anzulegen. Es ist regionales Saatgut zu verwenden.

III GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „An der Kirchallee“ befinden sich gemäß den zeichnerischen Festsetzungen die Teilflächen aus den Flurstücken:
Gemarkung Rastenberg, Flur 8, Flurstücke 700/3 (teilw.), 700/5 /teilw.), 700/7 (teilw.), 698 (teilw.).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Flurstücke
Gemarkung Rastenberg, Flur 8, Flurstücke 700/3 (teilw.), 700/5 /teilw.), 700/7 (teilw.).

IV HINWEISE

H1 ARCHÄOLOGISCHES RELEVANZGEBIET

Das Plangebiet liegt im Bereich einer bekannten Siedlung der vorrömischen Eisenzeit und der römischen Kaiserzeit. Es handelt sich um ein archäologisches Relevanzgebiet, in dem mit entsprechenden Funden und Befunden gerechnet werden muss. Deshalb ist zwischen dem Bauherrn und dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteil der denkmalrechtlichen Erlaubnis wird. Entsprechend dem Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14. April 2004 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.

H2 LAGE- UND HÖHENFESTPUNKT

Im nahen Umfeld des Plangebietes befindet sich der Lage- und Höhenfestpunkt 4834 9 03500 des Amtlichen Geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringen. Laut Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16. Dezember 2008, § 25 (3) (in der jeweils aktuellen Fassung), sind diese Festpunkte besonders zu schützen. Um die Standsicherheit des Festpunktes nicht zu gefährden, ist bei Baumaßnahmen ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Wenn in die vorgegebene Abstandsfläche eingegriffen werden soll, ist das Referat Raumbezug des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation mindestens zwei Monate vor Beginn der Arbeiten schriftlich zu informieren.

H3 GRENZ- UND SCHUTZABSTÄNDE FÜR BÄUME, STRÄUCHER UND HECKEN

Grenzabstände zur landwirtschaftlichen Flächen gemäß §§ 44, 45 und 46 Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) sind einzuhalten.

Schutzabstände zu den vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen entsprechend der unternehmenseigenen Vorschriften sind einzuhalten (s. H6).

H4 BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Im Planungsgebiet sind unterhalb quartärer Lockergesteine (holozäne Auesedimente) Festgesteine des Mittleren und Unteren Keupers im Untergrund weit verbreitet. Subrosionen, die zu Absenkungen bzw. Einbrüchen an der Erdoberfläche führen können, sind aufgrund des Gesteins möglich. Ein konzentriertes Versickern von Oberflächenwässern sollte beim Bau und bei der Nutzung der geplanten Einrichtung vermieden werden, um Auslaugungsprozesse nicht zu verstärken bzw. zu aktivieren. Aufgrund des oberflächennahen Vorkommens von subrosionsfähigen Gesteinen sollten zur Vermeidung von Baugrund bedingten Schäden schon während der Bauvorbereitung ingenieurgeologische und geotechnische Untersuchungen durchgeführt werden.

H5 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Ein konzentriertes Versickern von Oberflächenwässern ist beim Bau und bei der Nutzung der geplanten Einrichtung zu vermeiden, um Auslaugungsprozesse nicht zu verstärken bzw. zu aktivieren (s. H4).

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

H6 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Für die Erschließung des Plangebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages bzw. Netzanschlussvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen notwendig.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen unterirdische Stromanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Es ist ein Schutzabstand von ca. 2,5 m (Sträucher) bis 5,0 m (Bäume) beidseitig der Anlage einzuhalten.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen unterirdische Abwasseranlagen der Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda. Es ist ein Schutzstreifen von 4,0 m beidseitig der Anlage einzuhalten.

H7 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.

H8 ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDUNG

Es wird auf die Gefährdung des Vorhabengebietes durch erhöhte Wasserführung des Rollbaches, südlich außerhalb des Plangebietes, hingewiesen. Aus der Vergangenheit sind Überschwemmungen innerhalb des Plangebietes aufgrund von Extremwetterereignissen (Starkniederschläge) bekannt.

H9 EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Gemäß § 1a S. 4 BauGB werden externe Maßnahmen zum Ausgleich planungsbedingter Eingriffe auf vertraglicher Basis getroffen:

Ausgleichsmaßnahme 2: Pflanzung von Obstbäumen zur Ergänzung einer Streuobstwiese
Streuobstwiese am Kapellenberg, Rastenberg, Flur 3, Flst. 414/62

Anpflanzung von 19 hochstämmigen Obstbäumen regionaler alter Sorten.

Ausgleichsmaßnahme 3: Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen

Anpflanzung von 6 Bäumen der Art *Sorbus × thuringiaca* „Fastigiata“ (Thüringische Mehlbeere) der Pflanzqualität 3 xv., Solitär, STU = 18-20 cm in der Kirchallee in Rastenberg (Flur 4 Flst. 504/2 und 504/3)

Anpflanzung von 5 Bäumen der Art *Crataegus laevigata* „Paul's Scarlet“ (Echter Rotdorn) der Pflanzqualität 3 xv., Solitär, STU = 16-18 cm in der Untertorstraße (Flur 4 Flst. 415/22)