

Gemeinde Milda
2. Entwurf zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Pflegeeinrichtung Dorfstraße“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB

Textliche Festsetzungen
(Teil B)

in der Fassung vom 25.11.2022

Bauleitplan der	Gemeinde Milda c/o Verwaltungsgemeinschaft "Südliches Saaletal" Bahnhofstraße 23 07768 Kahla
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 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Oktober 2022 (GVBl. S. 414, 415)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49), 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 25.11.2022 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) in der Fassung vom 25.11.2022.

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 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. Wohnzimmer, Wohnerbäder, 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, Umkleieräume, 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. 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 Größe der Grundflächen baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs.2 Nr. 1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - Gebäudehöhe (GH) - gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO bestimmt.
- 2.2 Im Baugebiet ist die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 3.400 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 als Höchstmaß Gebäudehöhe (GH) ist mit 411,5 m über NHN bestimmt. Die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Gebäudehöhe 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. 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. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1 Gemäß Planzeichnung wird die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Fläche „Wohn- und Pflegeeinrichtung“ 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. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Zweckbestimmung „Schallschutzwand“ ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3 m (gemessen über Höhe Gelände von 400,5 m über NHN) und einer Länge von mindestens 75 m sowie einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB zu errichten.

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

9.1 Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Sträucher als Hecke mit folgenden Anforderungen anzupflanzen:

- Hecke mit mehrschichtigem Aufbau
- Mindestbreite der Hecke von 3 m
- 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.

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

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

10.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

10.3 Auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Rasenflächen angelegt werden, sind strukturreiche Zierpflanzungen mit heimischen Sträuchern, Stauden und Gräsern herzustellen.

III GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Gemarkung Milda, Flurstücke Nr. 280 (tlw.), 281/6, 281/7, 282/4, 318/3 (tlw.).

IV HINWEISE

H 1 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 2 Baugrund

Nach dem bei dem TLUBN geführten Subrosionskataster befindet sich das geplante Bebauungsgebiet im Rayon B-b-1-2, d. h. in einem Gebiet mit weit fortgeschrittener Subrosion in den Schichten des Muschelkalkes. Es können weiträumige, geringfügige und langandauernde Senkungen durch Konsolidierung des durch Subrosion partiell entfestigten Hangenden auftreten. Erdfälle oder -einsenkungen sind noch möglich, kommen aber selten vor. Um baugrundbedingten Schäden generell vorzubeugen, werden der Baumaßnahme und der geologischen Situation angemessene Untersuchungen zur Erkundung und Bewertung des Baugrundes empfohlen.

H 3 Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist Niederschlagswasser bei nachgewiesener Versickerungsfähigkeit vorzugsweise auf dem Grundstück zu versickern oder in das anliegende Gewässer direkt einzuleiten. Die Versickerung des Niederschlagswassers und auch die direkte Einleitung in ein Gewässer bedarf gemäß § 8 WHG der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Anfallendes Niederschlagswasser ist weitgehend in geeigneten Versickerungsanlagen flächenhaft über eine Bodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Geeignet ist eine Versickerungsanlage dann, wenn die Bodenschicht im Ober- und Unterboden eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit aufweist und die Anlage so bemessen ist, dass durch ihre Versickerungsleistung das anfallende Niederschlagswasser auch bei starken Niederschlägen vollständig versickern kann und nicht oberflächlich oder seitlich abfließt. Die Mächtigkeit der Bodenschicht (Ober- und Unterboden) muss mindestens 30 Zentimeter betragen. Sie muss bewachsen sein. Durch die Art der technischen Konstruktion der Versickerungsanlage ist zu gewährleisten, dass das versickernde Niederschlagswasser zu keinen Bodenabträgen (Erosionen) oder Verschlammungen führt.

H 4 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.

H 5 Archäologische Funde

Im Umfeld des Plangebietes sind bereits eisenzeitliche und mittelalterliche Funde durch die Denkmalfachbehörde (Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich archäologische Denkmalpflege) dokumentiert. 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 laut 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 6 Gewässerrandsteifen

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Gewässer Flutgraben. Auf die Einhaltung des Gewässerrandsteifens gern. § 29 ThürWG, von innerorts 5 m und außerhalb geschlossener Ortschaften 10 m, wird hingewiesen.

H 7 Altstandorte, altlastenverdächtige Flächen, Bodenkontaminationen

Das Plangebiet ist nicht im Talis als Altstandort bzw. altlastenverdächtige Fläche erfasst.

Werden im Zuge der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bzw. Bodenkontaminationen festgestellt, sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde entsprechend § 2 Abs. 1 des Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) zu informieren, um entsprechende Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung bzw. Gefahrenabwehr einleiten zu können.

H 8 Bodenschutzrechtliche Hinweise

Für die humosen Oberböden gelten in Bezug auf den Verwendungszweck besondere Schutzbestimmungen (§ 202 BauGB).

Anfallendes Bodenaushubmaterial ist nach fachgerechtem Ausbau gemäß DIN 19731 bis zur Verwertung zwischenzulagern bzw. zur Abholung bereitzustellen.

Für den Einbau von Bodenmaterial ist § 12 BBodSch V zu berücksichtigen.

Die anzuliefernden Böden müssen die bodenartenspezifischen Anforderungen der Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSch V einhalten.

Die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ ist zu beachten.

H 9 Deponie Milda

Die Deponie Milda befindet sich ca. 420 m nordöstlich des Plangebietes auf den Flurstücken: Gemarkung Milda, Flst. 165, 640, 641, 643 und 644. Die Deponie wird nicht mehr betrieben, sie wurde aus der Nachsorge entlassen. Aufgrund des Abstandes zwischen der Deponie und dem geplanten Bauvorhaben sowie der Tatsache, dass die Deponie bereits aus der Nachsorge entlassen wurde, bestehen keine Auswirkungen auf das Vorhaben.