

**GEMEINDE ELXLEBEN (ILMKREIS)**

**VORENTWURF**

**ZUM**

**VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN  
„SENIORENPFLEGEHEIM IM PARK ELXLEBEN“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
(TEIL B)**

in der Fassung vom 27.08.2021

Gemeinde Elxleben  
Ellebener Straße 123  
99310 Elxleben

**IM AUFTRAG VON**

**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](mailto: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 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- 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 27.08.2021 sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teil C) in der Fassung vom 27.08.2021.

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

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Geltungsbereich des Vorhaben -und Erschließungsplanes im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

#### Wohn- und Pflegeeinrichtung

- 1.1 Es ist das Gebiet „Wohn- und Pflegeeinrichtung“ festgesetzt. Das Gebiet 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 (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 Pflegeeinrichtung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  - (6) Räumen zur funktionsgemäßen allgemeinen Versorgung der 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 Pflegeeinrichtung (z.B. Büroräume, Umkleieräume, 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 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 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 Baugebiet ist eine maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR) von 3.000 m<sup>2</sup> zulässig. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen einzubeziehen.
- 2.3 Zulässig sind zwei Vollgeschosse (II) als Höchstmaß.
- 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 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 des Weges in Fahrbahnmitte 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. Die abweichende Bauweise sieht vor, dass das Gebäude im Sinne einer Einzelhausbebauung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine maximale Länge von 57 m betragen darf.
- 3.2 Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

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

- 4.1 Stellflächen sind im Gebiet „Wohn- und Pflegeeinrichtung“ nur innerhalb der 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 für das Vorhabengebiet sind nur in den zeichnerisch festgesetzten Bereich zulässig.

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

- 6.1 Gemäß Planzeichnung wird die mit einem Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche zugunsten zuständiger Ver- und Entsorgungsträger belastet.

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

7.1 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.

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

### **8.1 Dächer**

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

### **8.2 Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung von Solarenergie**

Solaranlagen sind auf Dachflächen, an Fassaden und anderen vertikalen Bauteilen allgemein zulässig.

### **8.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke**

Die nicht mit Gebäuden, Erschließungs- und Freianlagen bebauten Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Zierpflanzungen sind strukturreich mit heimischen Sträuchern, Stauden und Gräsern herzustellen. Zur Gestaltung städtebaulich-architektonisch bedeutsamer Räume sind ausnahmsweise nicht heimische Arten zulässig. Rasen- bzw. Wiesenflächen sind unter Verwendung regionalen Saatgutes anzulegen.

## **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 (teilw.), 173/35 (teilw.) und 367 (teilw.).

## **IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

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**

### **H1 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

Soll das anfallende Regenwasser 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.

### **H2 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.

### **H3 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.

### **H4 BAUMSCHUTZSATZUNG**

Für die bei Umsetzung des Vorhabens zu fällenden Bäume, die lt. § 2 (1) der Baumschutzsatzung der Gemeinde Elxleben geschützt sind (Stammumfang von mindestens 80 cm), müssen Ersatzpflanzungen erfolgen. Anzahl und Größe der Ersatzpflanzungen bemisst sich nach § 6 (4) der Baumschutzsatzung. Die im Plangebiet vorgesehenen Neupflanzungen werden als Ersatzpflanzungen angerechnet. Die Standorte für darüber hinaus erforderliche Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebietes werden von der Gemeinde Elxleben festgelegt. Sind Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebietes nicht in erforderlichen Umfang möglich, kann eine Ersatzzahlung nach § 6 (5) Baumschutzsatzung erfolgen.