

Stadt Rudolstadt
Ortsteil Remda

Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6

„Sondergebiet (SO) Seniorenwohngemeinschaft Remda“

Textliche Festsetzungen
(Teil B)

in der Fassung vom 10.04.2024

Bauleitplan der Stadt Rudolstadt
 Markt 7
 07407 Rudolstadt

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- 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 Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127),
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis geändert und § 91 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 10.04.2024 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) in der Fassung vom 10.04.2024.

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

- 1.1 Gemäß § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB ist Sondergebiet SO „Seniorenwohngemeinschaft“ 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, Betreuen und Pflegen,
 - (2) Räumen zur Versorgung,
 - (3) Räumen zur allgemeinen Betreuung, die der Seniorenwohngemeinschaft zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - (4) Räumen zur allgemeinen Versorgung, die der Seniorenwohngemeinschaft zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - (5) Räumen für die Verwaltung und den Betrieb der Seniorenwohngemeinschaft.

1.3 Im Sondergebiet sind zulässig:

- (1) Anlagen und Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeitgestaltung im Freien,
- (2) sonstige Anlagen und Einrichtungen im Freien,
- (3) 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 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO bestimmt.
- 2.2 Die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ist mit 4.500 m² festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen mitzurechnen.
- 2.3 Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als Höchstmaß ist gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO mit zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt.
- 2.4 Die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist als Höchstmaß der Gebäudehöhe GH mit 317 m über NHN bestimmt. Die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß der Gebäudehöhe GH 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. Für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist eine Überschreitung von 4,0 m zulässig.
- 2.5 Als Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist die Normalhöhen-Null (NHN im DHHN2016) bestimmt.

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 Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

6.1 Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie sind auf Dachflächen, an Fassaden und anderen vertikalen Bauteilen allgemein zulässig.

7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

7.1 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind 16 Bäume als Solitärbäume mit folgender Mindestanforderung anzupflanzen: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm. Dabei sind Eintragungen der Standorte gemäß Planzeichnung Prinzipstandorte, von denen abgewichen werden kann.

7.2 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Ufergehölze mit folgenden Anforderungen anzupflanzen:

- Gehölzstreifen, mehrreihig
- Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60 –100 cm, Breite d. Pflanzfläche: 5 m.

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

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

III GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet (SO) Seniorenwohngemeinschaft Remda“ befinden sich gemäß den zeichnerischen Festsetzungen die Flurstücke bzw. Teilflächen aus den Flurstücken:

Gemarkung Remda, Flur 1, Flurstücke 194, 193, 191 (teilw.), 192/1 (teilw.)