

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)

RESENDERS:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB; ~~§ 12 Abs. 3 a BauGB~~; § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet Klinik festgesetzt und setzt sich aus den Teilgebieten SO-Klinik 1 und SO-Klinik 2 zusammen.

20. OKT. 2023

Im SO-Klinik 1 ist folgendes zulässig:

- Realisierung einer Rettungswache mit den erforderlichen Funktions- und Technikräumen, Stellplätzen und Verkehrsflächen.

Im SO-Klinik 2 ist folgendes zulässig:

- die Schaffung von Stellplätzen aus dem Teilgebiet SO-Klinik 1, die durch das Vorhaben des Teilgebietes SO-Klinik 1 wegfallen (Ersatz)
- Stellplätze, Garagen sowie Parkhäuser für die Nutzung des SO-Gebietes „Klinik“

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhen baulicher Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige GRZ im Teilgebiet SO-Klinik 1 beträgt 0,7.

Die maximal zulässige GRZ im Teilgebiet SO-Klinik 2 beträgt 0,8.

2.2 maximale Oberkante baulicher Anlagen

Die festgesetzte max. Oberkante (OK_{max}) ist der höchste Punkt baulicher Anlagen. Sie ist in der Planzeichnung mittels Planeinschrieb im jeweiligen Baufeld festgesetzt.

Als Oberkante (OK) gilt bei Flachdächern das Maß vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Brüstung). Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenpunkt.

SO- Klinik 1 - Höhe Fertigfußboden: 214,30 m ü. NHN

SO- Klinik 2 - Höhe Gelände: 215,90 m ü. NHN

Eine Überschreitung der festgesetzten OK_{max} durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (Lüfter, Beleuchtungsfeuer u. s. w.) ist flächenmäßig bis zu 10% pro Gebäude ausnahmsweise zulässig. Photovoltaikanlagen sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.

3. Überbaubere und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO)

3.1 überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Nicht überbaubare Fläche:

Im Teilgebiet SO-Klinik 1 sind Wege der inneren Erschließung, Rettungswege und Aufenthaltsbereiche auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in der überbaubaren Fläche und den ausgewiesenen Bereichen zulässig. Garagen und Carports sind in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Zum Schutz gegen Außenlärm sind die Anforderungen nach Punkt 7 der DIN 4109-1:2018-1 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel zu realisieren. Die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) nach DIN 4109-1: 2018 "Schallschutz im Hochbau" Teil 1: "Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018 Teil2: "Rechnerische Nachweise" ist im jeweils erforderlichen landesbaurechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren nachzuweisen. Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile ergibt

BAU
(Festso

1. Äuße

Dächer
Die Däch
Fotovolt

HINW

1. D

Bodende
Archäolo
unverz
Denkma
innerhall
und Arcl

2. Li

2.1 Baul
Währen
Schutz
Immissio
der Tag
von 20:0

2.2 Imm
Für das
Apolda
Bauherr

3. G

3.1 Bau

Für die
Pflanzer
Vertrags

3.2 Pflar

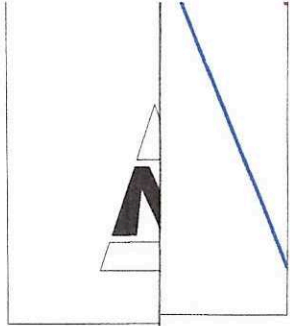
Pflanzlis
und Ost

Bäume:
Feldahoi
(Pyrus p
Sträuche
Blutroter
(Crataeg
Kornelki

Pflanzlis
Ansaate

Bodende
Sorten),
(Hedera
Sträuche
Blutroter
(Crataeg
Kornelki
Bei Stau
Generell

Pflanzlis
Ansaate
Sedume



LEG

ART D



z. B.
SO-Klini

MASS

GRZ

z. B. OK
220,30 m

**BAUG
GRUN**

ungsfunktion
reiches)

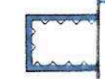
VERK



HAUP
(§ 9 Abs.



WASS
WASS
DIE R
4, § 9 Abs



V50)

R



20. OKT. 2023

Pflanzenqualität „rechter Heister, Höhe von 100-125 cm“ in einem Pflanzabstand pflanzen, Sträucher in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 Pflanzabstand von 2 x1 m. Bäume sind dabei im Inneren der Pflanzfläche anzuordn abgestufter Gehölzrand wechselnd gruppenweise mit 3-5 Pflanzen pro Art, im äußerer

Ausgleichsmaßnahme A2: Anlage einer Strauch-Hecken zur Abgrenzung des SO-Klini
Auf der ausgewiesenen Pflanzfläche östlich des SO-Klinik 2 ist der dort befindliche E Neupflanzung von Gehölzen (Feldhecke) einzugrünen. Auf den zu pflanzenden Ge dichte Pflanzungen mit gebietsheimischen Gehölzarten anzulegen, es sind dabei 3 Pflanzliste 1 zu pflanzen. Sträucher sind in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch, Hö einem Pflanzabstand von 2 x1 m, wechselnd gruppenweise mit 3-5 Pflanzen pro Art, a

6.2 Gestaltungsmaßnahmen

Gestaltungsmaßnahme G1: Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der Sonderge
Die nicht überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht durch Nebenanlagen gemäß §§ BauNVO belegt sind, als Vegetationsflächen herzustellen. Es hat mindestens eine erfolgen, alternativ sind auch Stauden- oder Gehölzpflanzungen sowie Bodende zu-lässig (Pkt. 3 Hinweise - Pflanzliste 2). Die vorgesehenen Verdunstungs-/Vers sowie Rasenmulden sind dabei dauerhaft als offene, durchlässige Rasenfläche her erhalten.

Gestaltungsmaßnahme G2: Dachbegrünung
Die Dachfläche des Gebäudes im SO- Klinik 1 ist zu 80 % extensiv zu begrün mindestens 12 cm dicke Vegetationstragschicht aufzubringen und eine geeign pflegearme Saatgutmischung mit mindestens 50%Kräuteranteil in Verbindung mit Sedu Schnelleingrünung des Daches anzusäen (Pkt. 3 Hinweise - Pflanzliste 3)

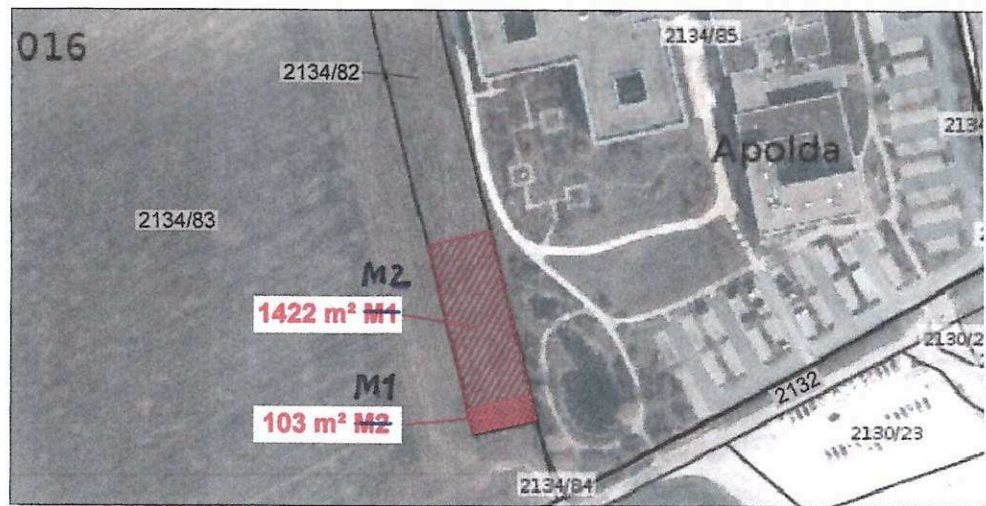
6.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Schutzmaßnahme S1: Erhalt schützenswerter Einzelbäume am östlichen Rand des Pl
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten. Al sind durch eine Neupflanzung mit gebietsheimischen Laubbäumen gemäß Pf Pflanzqualität „Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm“ 1:1 zu ersetzen.

6.4 Externe Kompensationsflächen (§ 1a BauGB)

Externe Kompensationsmaßnahme M1: Erhalt und Pflege einer Strauch-Baumhecke
Die bereits realisierte Kompensationsmaßnahme zur Herstellung und Entwicklung eine Flurstück 2134/82 (Flur 16 Stadt Apolda) wird auf 103 m² als externe Maßnahme M1 zugeordnet. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Externe Kompensationsmaßnahme M2: Erhalt und Pflege einer Strauch-Baumhecke
Die bereits realisierte Kompensationsmaßnahme zur Herstellung und Entwicklung eine Flurstück 2134/82 (Flur 16 Stadt Apolda) wird auf 1.422 m² als externe Maßnahme M die Maßnahme E1 für das Bauvorhaben Erweiterung des Ersatzbaus des Robert-Koch (BG 172/13; AZ 20130100) in Apolda zugeordnet. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten



Lage der externen Kompensationsflächen, Luftbild: geoproxy.thueringen.de (unmaßstäbli

Der Stadtrat der Stadt Apolda hat in der öffentlichen Sitzung vom 24.11.2021 gemäß § 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 21.09.2022 über die Planung unterrichtet sowie mit Schreiben vom 21.09.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert.

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Stadtratsitzung am 24.11.2021 mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), einschließlich der Begründung, wurde vom Stadtrat gebilligt und seine Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Entwurf August 2022: 14.09.2022;

Entwurf Februar 2023: 15.03.2023

5. Offenlegungsvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes, einschl. Begründung, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit den Hinweisen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und welche Art umweltrelevanter Informationen vorliegen, ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich erfolgte eine Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Apolda.

Entwurf Oktober 2022 Auslage vom 21.11.2022 bis 22.12.2022, Bekanntmachung am 11.11.2022
Entwurf Februar 2023 Auslage vom 03.04.2023 bis 18.04.2023, Bekanntmachung am 24.03.2023

6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgefordert.

Entwurf Oktober 2022: Schreiben vom 16.11.2022;

Entwurf Februar 2023: Schreiben vom 21.03.2023

7. Behandlung von Anregungen und Bedenken

Die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat in einer öffentlichen Sitzung am 24.05.2023 behandelt. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

Apolda, 24.05.2023

Bürgermeister



8. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 24.05.2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung, in der Fassung vom 04/2023, wird gebilligt.

Apolda, 24.05.2023

Bürgermeister



Der Bebauungsplan wurde durch die Untere Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 19.09.2023 genehmigt. (Az.: 11.90.05-54-1.....)

Apolda, 27.10.2023


Bürgermeister



10. Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden beurkundet.

Apolda, 27.10.2023


Bürgermeister



11. Inkraftsetzungsvermerk

Die Satzung über den Bebauungsplan ist am 27.10.23 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Apolda von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung trat die der Bebauungsplan in Kraft. In der Bekanntmachung wird auf folgendes hingewiesen: Eine Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1-3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs.3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs.1 Nr.1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Apolda geltend gemacht worden sind.

Apolda, 27.10.2023


Bürgermeister



Auftraggeber: Stadtverwaltung Apolda Markt 1 99510 Apolda		Planverfasser: KGS PLANUNGSBÜRO HELK GmbH Kupferstraße 1, 99441 Mellingen Tel.: 036453/865-0, Fax: 036453/86515	
Projekt: Bebauungsplan "Neubau Rettungswache an der Jenaer Straße" in Apolda	Proj.- Nr.: 4271	bearbeitet : Dipl.- Ing. I. Kahlenberg	
	Maßstab: 1 :500	gezeichnet: G. Arnold	
Zeichnung: Bebauungsplan	Planstand: Satzung	Bearbeitungsstand: April 2023	