



A. Planzeichnung

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen durch Planzeichen zur Bebauung und Grünordnung nach §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

- 1. Art der baulichen Nutzung (§§ Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA 1 Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§§ Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
 - 1/2 Geschossflächenzahl **GFZ**
 - 0,4 Grundflächenzahl **GRZ**
 - II Zahl der Vollgeschosse
 - 10 m Höhe baulicher Anlagen zum Höhenbezugspunkt
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§§ Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - ▲ nur Hausgruppen zulässig
 - ▲ nur Hausgruppen und Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze (§§ Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 Abs. 3 BauNVO)
- 6. Verkehrsflächen (§§ Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 0 Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einfahrtbereich (§§ Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
- 9. Grünflächen (§§ Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private/halböffentliche Grünfläche mit parkartiger Gestaltung und der Zweckbestimmung "Umgebungsschutz Gartendenkmal"
- 15. sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§§ Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes (§16 Abs. 5 BauNVO)

- 6. Verkehrsflächen (§§ Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 0 Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einfahrtbereich (§§ Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

- 9. Grünflächen (§§ Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private/halböffentliche Grünfläche mit parkartiger Gestaltung und der Zweckbestimmung "Umgebungsschutz Gartendenkmal"

- 15. sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§§ Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes (§16 Abs. 5 BauNVO)

II. Sonstige zeichnerische Darstellung

- WA 1.1 Baufeldnummer
- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen/ Flurstücksnummern
- vorhandener Gebäudebestand
- HBZ Höhenbezugspunkt 177,24 m NHN
- Schachtdeckel mit Höhenbezug
- Geländepunkte mit Höhenangaben
- Bestand Laubbaum Herressener Promenade
- Kennzeichnung Fassaden mit Schallschutz-technischen Anforderungen

- Grünordnerische Maßnahmen
 - saP Maßnahmen aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
 - V Vermeidungsmaßnahmen
 - M Minimierungsmaßnahmen
 - A Ausgleichsmaßnahmen

Planungsbasis ist der Plan "Entwurfsvermessung" (Datum: 05.11.2019) vom Ingenieurbüro für Vermessung Dipl.-Ing. (FH) Diana Kölling, Brauhof 5 in 99510 Apolda mit dem Höhenbezug DHHN 2016 NHN und dem Lagebezug ETRS 89 / DREF 91 (Realisierung 2016).

B. Textfestsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzung §9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §1 Abs. 3-6 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet [WA] gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmsweise sollen entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig sein.

Ausgeschlossen werden sollen entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die mit einem erhöhten Quell- und Zielverkehr einhergehen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und auch Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO im gesamten Geltungs-bereich unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §22 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) §19 BauNVO

Die durch § 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumte Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen ist um 50 % zulässig.

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) §20 BauNVO

Die durch § 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumte Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) wird durchgängig mit 1,2 festgesetzt.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen; Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs. 3 und 4 BauNVO, §18 Abs. 1 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhen (HBZ) gilt jeweils die Höhe der Herressener Straße im Kreuzungsbereich zum Kirschberg (Passpunkt Bordstein, Rohr mit Kappe 177,241 m ü. NH entspr. Vermessungsprotokoll Kölling von 2019-11-04).

Die städtebaulich gewünschte Höhenstaffelung der Anlage wird durch nach Süden abnehmende zulässige Gebäudehöhen unterstützt: Baufeld WA 1.1 = 12 m, max. IV Vollgeschosse Baufeld WA 1.2 = 9 m, max. III Vollgeschosse Baufeld WA 2.1 = 7 m, max. II Vollgeschosse

In den Baufeldern WA 1.2 und WA 2.1 können durch technische Bauwerke, Anlagen und Dachaufbauten (z. B. Aufzugsanlagen, Solaranlagen, Klimatechnik) die festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der Gebäude ausnahmsweise und soweit funktional erforderlich um maximal 3 m überschritten werden. Höhere Gebäude sind aufgrund der gewünschten Dominanz der Groß-bäume in der Silhouette der Parkanlage und der Rücksicht auf benachbarten Wohn-Gebäudebestand nicht zulässig.

1.3 Bauweise (§§ Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §22 BauNVO)

Als Bauweise für die Baufelder mit der Kennzeichnung Allgemeines Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt und es sind Hausgruppen und Einzelhäuser zulässig. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen gekennzeichnet. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über die Baugrenze soll zugelassen werden (§§ 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO).

Die Höchstlänge gem. § 22 Abs. 2 BauNVO für offene Bauweise wird in den Teilgebieten WA 1.1 und WA 1.2 von 50 m auf 60 m erhöht.

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

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugbietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie der Ableitung des Abwassers dienen, sind ausnahmsweise ohne ent-sprechende Flächenfestsetzung zulässig.

1.4.1 Stellplätze, Garagen, Carports Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird, **nicht** jedoch in den Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Ein (1) Tiefgaragegeschoss ist innerhalb der Baugrenzen zulässig. Einfahrten in Tiefgaragen dürfen bis in die nicht überbaubare Grund-stücksfläche reichen, jedoch nicht in die Private Grünfläche der Zweckbestimmung „Umgebungsschutz Gartendenkmal“.

1.4.2 Spielplätze Die Ausstattung mit Kinderspielplätzen folgt der ThürBO 2014 § 8 (2), d.h. dass im Geltungsbereich ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen ist.

1.5 Grünflächen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) I. V. m. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BauGB)

Im Übergang zum Gartendenkmal Herressener Straße wird eine halb-öffentliche Grünfläche in einer Breite von min. 5 m und mit definierten Aufteilungen im Sinn einer Zweckbestimmung Umgebungsschutz Gartendenkmal festgesetzt. Diese Flächen sind mit einem Vegeta-tionsflächenanteil von mindestens 80 % herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

1.6 Festsetzungen zum Lärmschutz

An Fassaden, die zu den durch Planeintrag mit „S1“ gekennzeich-neten Baugrenzen zeigen, sind zum Schlafen geeignete Räume mit schalltechnisch geeigneten, aktiven Lüftungseinrichtungen auszu-statten. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern durch eine zurückversetzte Lage des öffentlichen Fensters oder die Fensteröffnung in eine andere Himmelsrichtung als die S1-Grenze weist. Im Baugenehmigungsverfahren ist darüber ein Nachweis zu führen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzung §9 BauGB

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§§3 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Ausbildung von Gründächern wird empfohlen. Sie sind als extensive Ausführung (min 5 cm Substratdicke) auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern zulässig. Die Dachflächen der Fahrrad- und Sammelunterstände für Abfall-stoffe werden mindestens extensiv begrünt. Der Einsatz von Photovoltaik- und/oder Solarkollektoranlagen ist zulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baufelder (§§3 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

2.2.1 Einfriedungen Als Einfriedungen sind Hecken (siehe Pflanzliste GOP) zulässig. Einfriedungen per Zaun sind lediglich für Teile des Geltungsbereichs wie Energieerzeugungs- oder Abfallsammelanlagen, gruppierte Stellplätze oder Kleinkinderspielflächen zulässig. Dann sind einheitliche, nicht verzierte Holzstatten- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen. Die Höhe der Hecken an den öffentlichen Ver-kehrsräumen ist unter Berücksichtigung der Sichtverhältnisse mit maximal 1,20 m vorgesehen.

2.2.2 Wege und Straßen

Hauptverkehrsflächen starker Belastungen sind in vollversiegelten Bauweisen zulässig. Alle Nebenanlagen, insbesondere Fußwege, Wegeflächen und Stellplätze sind mit einer Wasserdurchlässigkeit von mindestens 50 %, in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise, zu befestigen.

2.2.3 Höhensprünge

Niveaunterschiede zwischen und innerhalb von Grundstücken sowie zu angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrs- und Grünflächen sind durch Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m oder als Böschungen auszuführen.

3. Hinweise

3.1 Grünordnungsplan Anlage zum Bebauungsplan „Wohnen an der Herressener Promenade“ ist der Grünordnungsplan (GOP) „Wohnen an der Herressener Promenade“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Der GOP ist mit seinen Planbestandteilen verbindlicher Teil des Bebauungs-planes. Auf die Angaben und Festsetzungen ist zu achten. Mit der Planung der Außenanlagen ist ein Planungsbüro für Landschafts-architektur zu beauftragen, der die Festsetzungen des GOPs in die Freilichengestaltung einarbeitet. Kompensationsmaßnahmen sind bis spätestens 1 Jahr nach Be-en-digung der Baumaßnahme entsprechend der gesondert festgelegt-nen Ausgleichsmaßnahmen aus dem GOP durchzuführen.

3.2 Baumschutz Während der Baumaßnahme sind die durch Planzeichen fest-gesetzten Bäume entsprechend DIN 18920 zu schützen. Die Schutz-maßnahmen gemäß RAS LG 4 sind ebenfalls zu beachten. Bei Verlust ist Ersatz gem. BNatSchG zu leisten. Die als feste Schutzzone im GOP für die Bauphase abgegrenzten Flächen sind durch geeignete Konstruktionen gegen Befahren und jegliche Nutzung (Loggen etc.) zu schützen.

3.3 Zentrale Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch das örtliche Energieversorgungsunternehmen (Energieversor-gung Apolda GmbH) sichergestellt werden. Die Trafostation T51 123 Festweise ist südöstlich vom Grundstück in der Herressener Prome-nade zu finden und wird Ausgangspunkt der inneren Erschließung mit Elektroenergie. Eine Gasversorgung ist über in der Herressener Straße liegenden Leitungen gegeben.

3.5 Vermessung und Geoinformation

Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhen (HBZ) gilt jeweils die Höhe der Herressener Straße im Kreuzungsbereich zum Kirschberg (Pass-punkt Bordstein, Rohr mit Kappe 177,241 m ü. NH entspr. Vermessungsprotokoll Kölling vom 04.11.2019). In der Planzeichnung ist dieser Punkt gekennzeichnet.

3.6 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch das örtliche Energieversorgungsunternehmen (Energieversor-gung Apolda GmbH) sichergestellt werden. Die Trafostation T51 123 Festweise ist südöstlich vom Grundstück in der Herressener Prome-nade zu finden und wird Ausgangspunkt der inneren Erschließung mit Elektroenergie. Eine Gasversorgung ist über in der Herressener Straße liegenden Leitungen gegeben.

4. Pflanzliste

Auswahl natürlich vorkommender Bäume und Sträucher. Eine fachgerechte Ergänzung der Artenliste ist zulässig.

- 4.1 Großkronige Bäume (I. Wuchsordnung)
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Fraxinus excelsior - Esche
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Tilia cordata - Linde
- 4.2 Mittelkronige Bäume (II. Wuchsordnung)
 - Sorbus aria - echte Mehlbeere
 - Sorbus intermedia - schwedische Mehlbeere
 - Sorbus aucuparia - Vogelbeere
 - Sorbus domestica - Speielerbe
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Prunus mahaleb - Felsen-Kirsche
 - Prunus spinosa - Schwarzdorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Crataegus monogyna - einfrüchtiger Weißdorn
- 4.3 Wald- und Forstpflanzung
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Fagus sylvatica - Rotbuche
 - Quercus robur - Stieleiche

Verfahrensvermerke

Ausfertigung: Die Übereinstimmung des textlichen und zeichneri-schen Inhalts mit dem Willen der Stadt Apolda sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Ver-fahrens zur Auslegung des Bebauungsplanes werden beurkundet.

Datum Satzungsbeschluss:

Datum der Ausfertigung:

Apolda, den (Bürgermeister) (Stadt/Siegel)

Bekanntmachungsvermerk/Inkrafttreten:

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am gemäß §6 Abs. 5 / §10 Abs. 3 Hal-satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Apolda, den (Bürgermeister) (Stadt/Siegel)

Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung:

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Stadt, den (Leiter des Katasteramtes/Stempel)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 558), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz) - (ThürNatG) vom 30. Juli 2019 (GVBl. 2019 S. 323), geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG in der Fassung der Bekannt-machung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; S. 2821 S. 123), geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)
Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 25. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49), geändert durch Artikel 73a des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561)
Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) vom 14. April 2004 (GVBl. 2004 S. 465), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)



Bebauungsplan
"Wohnen an der Herressener Promenade"
Stadt Apolda
in der Gemarkung Apolda
Flur 16:
Flurstücke: 2152; 2151 und 2150 teilweise

Generalsplaner: HARTUNG & LUDWIG		Auftraggeber Bauherr: Wohnungsgesellschaft Apolda mbH	
Planbezeichnung: Entwurf zur öffentlichen Auslegung		Projektnummer: 2 0 - 1 5 B-Plan 2 0	
Datum: 22.10.2021		Name: F. Brämör	
gezeichnet:		geprüft:	
freigegeben:		freigegeben:	
Rangfolge:		LPH:	
Baujahr:		Plannummer (Planjahr gnb - Ebene - Nummer):	
Status:		Index:	
Maßstab:		1:500	
ALLE NAMED UND VOR ORT EIGENVERANTWORTLICH ZU ÜBERPRÜFEN UND NACHTRÄGEN SIND DER BAULEITUNG MITZUTEILEN.			