



### Textliche Festsetzungen

**Aufgrund des § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) werden festgelegt:**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
Zulässig ist ein Wohnheim mit den entsprechend benötigten Funktionsunterlagerungen.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1), 1 BauGB; § 16 ff BauNVO),  
**Festsetzung Höhenlage** (§ 9 (2) BauGB)  
Die maximale Traufhöhe beträgt 4,30 m - die vorhandene Oberfläche ist hier Bezugspunkt.  
Die maximale Höhe Oberfläche Fußboden Erdgeschoss beträgt 0,60 m, Bezugspunkt ist die vorhandene Oberfläche.  
Die maximale Firsthöhe beträgt 9,00 m - die vorhandene Oberfläche ist hier Bezugspunkt.

**3. Bauweise** (§ 9 (1), 2 BauGB; § 22 BauNVO; § 4 ThürBO)  
Bei der festgesetzten offenen Bauweise ist ein Einzelgebäude als Wohnheim zulässig. Eine Errichtung des Wohnheimes in zwei Bauabschnitten ist möglich.

**4. Stellung der Gebäude** (§ 9 (1), 2 BauGB; § 1 BauNVO; § 12 ThürBO)  
Zwei Hauptstrichrichtungen sind im Planteil zum V- und E-Plan dargestellt und als verbindlich anzusehen. Untergeordnete Bauwerkteile und Gebäude sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

**5. Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO; § 9 (1), 4 BauGB  
Im ausgewiesenen Plangebiet sind Nebenanlagen zur Kleintierhaltung nur zulässig, wenn sie nicht der erwerbsmäßigen Kleintierhaltung oder -zucht dienen. Oberirdische Tankanlagen sind im ausgewiesenen Wohngebiet zulässig.

**6. Stellplätze und Garagen** im Sinne des § 12 BauNVO, § 9 (1), 4 BauGB, § 49 ThürBO  
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur zulässig in den überbaubaren Bereichen. Ausgenommen ist die geplante Feuerwehrrastfläche im südlichen Grundstücksbereich (vgl. Brandschutzkonzept vom 21.03.06, IB Daut, Niederdorla).

**7. Gestalterische Festsetzungen** (§ 83 ThürBO)  
Die Dacheindeckung soll sich an der Eigenart der näheren Umgebung orientieren (rote Dachziegel / Zinkblechdeckung, vorbewittert).

**8. Baugrenzen** (§ 9 (1), 1, 3 u. 10 BauGB; §§ 17 u. 23 BauNVO)  
Ausnahmsweise kann die Baugrenze bis zu 1,50 m für Erker und Balkone überschritten werden, wenn diese gegenüber dem Hauptgebäude (Wohnhaus, Büro- und Geschäftsgebäude etc.) untergeordnete Bauwerkteile darstellen (Länge dieser Gebäudeteile darf nicht mehr als 30% v.M. des zugehörigen Hauptgebäudes betragen).

### Textliche Festsetzungen

**9. Freiflächen / Grünflächen** (§ 9 (1), 10, 24 u. 25 a u. b BauGB / §§ 1 u. 17 BauNVO, § 9 ThürBO)  
**Grünordnerische Festsetzungen in den Grundstücken bzw. Baugrundstücken:**  
Sämtliche nicht überbaubaren Flächen sind als Grünfläche bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Die anzulegenden Grünflächen bzw. Gartenflächen schließen generell eine 40%ige Baum- und Strauchpflanzung ein (1 anrechenbarer Baum entspricht 200 m²).  
Jeder 4. Baum ist zur inneren Durchgrünung als hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.  
Für die neu zu pflanzenden, im Planteil dargestellten Bäume in den Baugrundstücken besteht ein ausdrückliches Pflanzgebot. Sie sind auf den Anteil der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.  
Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte für Gehölzpflanzungen sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden.  
Ab 4 Stellplätze/ Parkplätze pro Baugrundstück ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Diese Pflanzungen sind nicht auf das Pflanzgebot für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen anzurechnen.  
Die ausgewiesenen Neupflanzungen von aufgelockerten und dichten Gehölzen sowie die dargestellten Baumpflanzungen sind zur Wahrung der Gesamtgestaltung zu sichern (Pflanzgebot).  
Auf dem Grundstück 248 sind mind. 2 und auf dem Grundstück 246/1 sind mind. 4 hochstämmige einheimische Laubbäume in die Pflanzfläche einzuordnen.  
Die zulässigen Zufahrten zu den Baugrundstücken sind vom Pflanzgebot befreit. Bei den erforderlichen Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken ist das Thüringer Nachbarrechtsgesetz vom 22.12.1992 zu berücksichtigen.  
Die Anlage und Unterhaltung der verschiedenen Grünordnungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan bzw. im textlichen Teil festgelegt sind, gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die obligatorische Bepflanzung ist in der nach Bauvollendung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.  
Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind 1 Jahr nach Vollendung der Baumaßnahme zu realisieren und der unteren Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen.  
Anrechnung von Anpflanzungen:  
Anrechenbar sind hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm und Laubbäume mit einem Stammumfang von 16/18 cm bzw. einer Mindesthöhe von 3,00 m.  
BÄUME und STRÄUCHER  
Pflanzliste sh. Textteil 1  
Sträucher und Heister: Die Strauchpflanzungen sind in Gruppen von 8-10 Pflanzen einer Art je Gruppe zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1 m.  
Die Sträucher und Heister sollen eine Höhe von 0,60 m und mehr haben.

**10. Einfriedung** (§ 9 (1), 1, 2, 11, 24 und 25 a BauGB; § 10, 12, 62 u. 63 ThürBO)  
Als Abgrenzung der Baugrundstücke voneinander sowie zur Straßenverkehrsfläche können Hecken nicht höher als 2,00 m zur Anwendung kommen. Eine Kombination von Zaun in Höhe von 1,20 m und Hecke ist statthaft.

**11. Freizuhaltende Schutzflächen** (§ 9 (1), 10, 24 BauGB)  
Gemessen von der Böschungsoberkante des vorhandenen Entwässerungsgrabens gilt eine Bauverbotszone von 5,00 m für Bauwerke jeglicher Art.

### Hinweise

**1. Zu beachtende gesetzliche Regelungen**  
Bei einer Bebauung sind zu beachten:  
1. der § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens"  
2. die Gewährleistung des Baumschutzes während der Bauarbeiten entspr. DIN 18920  
3. die Meldepflicht von Bodenfunden entsprechend § 16 ThDSchG

**2. Baugrund**  
1. Für die Flächen innerhalb der Gemarkungsgrenzen ergeben sich keine Nutzungsbeschränkungen durch geologisch bedingte Schutzzonen oder Vorbehaltflächen  
2. Die geologischen Verhältnisse des Ortes und der Umgebung sind durch die Verbreitung von Festgestein des Unteren Keupers im Osten und des Oberen Muschelkalkes im Westen gekennzeichnet

**3. Altlasten / Bodenverunreinigungen**  
1. Altlastverdachtsflächen liegen im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.4 nicht vor  
2. Werden bei Bauarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt, sind diese unverzüglich dem Staatlichen Umweltamt Sondershausen mitzuteilen

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

**Baunutzungsverordnung**  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**Planzeichenverordnung 1990**  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - PlanZVO 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

**Thüringer Bauordnung**  
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 16.03.2004 (ThürGVBl. 2004 S 349)

### Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

**Teil 1 Planzeichnung / Textliche Festsetzungen**  
**Teil 2 Begründung**

### Legende

Die Genehmigung erfolgte unter  
Az.: 300-4621.30-1785/2007-16064073-WA-Seniorendomizil  
Weimar, den 25.05.2007

**1. Art der baulichen Nutzung**  
W1: Wohnheim - Bestand  
W2: Wohnheim - Geplanter Neubau

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO),  
**Festsetzung der Höhenlage** (§ 9 Abs. 2 BauGB)  
1200m² überbaubare Fläche  
FH 9,00 zulässige Firsthöhe (\*) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 2 BauNVO)  
TH 4,30 zulässige Traufhöhe (\*) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 2 BauNVO)  
EG 0,60 zulässige Höhe OK Erdgeschoss (\*)  
(\*) bezogen auf die durchschnittliche Geländeoberkante im Plangebiet

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
o offene Bauweise  
Baugrenze

**4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Private Verkehrsfläche, allgemeine Grundstückszufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Private Verkehrsfläche, Feuerwehrrastfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Private Parkfläche

**5. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Private Grünfläche  
Öffentliche Grünfläche

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen  
Bäume erhalten  
Bäume anpflanzen (Standorte nach Ausführungsplanung)  
Sträucher anpflanzen (Standorte nach Ausführungsplanung)

**7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
Bachlauf Graben

**8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
SD 32°-47° Satteldach 32°-47°

**9. Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**10. Erklärung der Nutzungsschablone**  
Art der baulichen Nutzung: zulässige Firsthöhe, zulässige Traufhöhe  
überbaubare Fläche: zulässige Höhe OK EG  
Bauweise: Dachform, Dachneigung

**11. Bestandsangaben**  
bestehende Bebauung mit Geschossangabe  
Bestandshöhen ü. HN  
266/3 Flurstücksnummer Eigentümer: Gemeinde Anrode  
248 u. 246/1 Flurstücksnummer Eigentümer: Lebensbrücke e.V. Mühlhausen

### Verfahrensvermerke

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch den Beschluss der Gemeinde vom 22.03.2007 aufgestellt worden. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 22.03.2007 im Amtsblatt Nr. 22/07.

Bickenriede, 22. März 2007  
Brand Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 22. Juni 2006 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, 26. März 2007  
Amtsleiter Katasteramt

Die Bauleitplanung wurde gemäß § 2 (2) BauGB mit den Nachbargemeinden abgestimmt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt, und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 14.03.2007 bis 14.04.2007 stattgefunden. Die Dauer der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 14/07 am 14.03.2007 bekannt gemacht. Erneute Öffnung vom 11.12.06 - 14.01.07  
Bekanntmachung Amtsblatt: Nr. 12/06 vom 01.12.06

Bickenriede, 22. März 2007  
Brand Bürgermeister

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen hat die Gemeinde am 26.03.2007 diesen Bebauungsplan aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bickenriede, 22. März 2007  
Brand Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 13.04.2007 der Höheren Bauaufsichtsbehörde vorgelegt worden. Die Eingangsbestätigung wurde am 13.04.2007 erhalten.  
Die in der Gemeinde am 06.03.07 beschlossene Satzung wird hiermit ausgetriggert.  
Genehmigung erteilt am: 25.05.2007, Az.: 300-4621.30-1785/04

Bickenriede, 07. Juni 2007  
Brand Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 02/07 vom 22.03.2007 am 20.06.07 in Kraft getreten.

Bickenriede, 26. Juni 2007  
Brand Bürgermeister



**Kartengrundlage:**  
Bestandsplan Höhen und Kataster des Vermessungsbüros TRIGIS Vermessung + Geoinformatik GmbH, Mühlhausen, vom 16.01.2006

**Architektur- u. Ingenieurbüro Ortman**  
Eisenacher Strasse 14 d Tel.: 03601/46820  
99974 Mühlhausen Fax.: 03601/468220

**LEBENSBRÜCKE e.V. MÜHLHAUSEN**  
Feldstraße 42, 99974 Mühlhausen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.4 für das Baugebiet "Seniorenheim Mühlhausen"**

PROJEKT-NR.: 05/08  
DATUM: 08.11.06  
MASSSTAB: 1:500

ARCHITEKT: Th. Ortman  
BEARBEITER: M. Otto  
GEZEICHNET: M. Otto  
BL-NR.: 1.1