

Bebauungsplan Textteil
23.09.2023 | Wohnen an der Dobermannstraße Apolda

Stadt Apolda

Bebauungsplan - § 8 BauGB
„Wohnen an der Dobermannstraße“ in Apolda

Teil B - Textliche Festsetzungen und
Teil C - Begründung

Planungsphase

Entwurf

Auftraggeber

Müller Vermietungs- und Verpachtungs-GbR

Richard-Wagner-Straße 15
99510 Apolda

Planung

Hartung & Ludwig Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
vertr. d. Frau Anne Hartung, Herrn Ralf Ludwig
Steubenstraße 31
99423 Weimar

Geltungsbereich

Gemarkung Apolda

Flur 17

Flurstücke 2239/7; 2242/1; 2242/17; 2243/2; 2243/3; 2243/4 sowie 2343/8

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 21.500 m²

Inhaltsverzeichnis

1	Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1.1	Art der baulichen Nutzung - §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	4
1.1.1	WA - Allgemeine Wohngebiete §1 Abs. 2 BauGB, §4 BauNVO.....	4
1.1.2	WS - Kleinsiedlungsgebiet §1 Abs. 2 BauGB, §2 BauNVO Ohne Ausschlüsse oder Ausnahmen..	4
1.1.3	MI - Mischgebiet §1 Abs. 2 BauGB, §6 BauNVO.....	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung - §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	4
1.2.1	Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen - §16 Abs. 4 und §18 Abs. 1 BauNVO.....	4
1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche - §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	5
1.3.1	WA.....	5
1.3.2	WB.....	5
1.3.3	MI.....	5
1.4	Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).....	6
1.5	Flächen für Nebenanlagen.....	6
1.6	Stellplätze, Garagen, Zufahrten - §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §12 Abs. 2 bis 6 BauNVO.....	6
1.7	Verkehrsflächen - §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Wegerechte.....	6
1.8	Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinn des Bundesimmissionsschutzgesetzes - §9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB..	7
1.9	Allgemeine Festsetzungen.....	7
1.9.1	Grünbestand.....	7
1.9.2	Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	7
1.9.3	Öffentliche und private Grünflächen.....	7
1.9.4	Stellplatzbegrünung / Vorgartenbegrünung / Eingrünung von Abfallbehältern / Wege zwischen den Gärten.....	9
2	Teil B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	9
2.1	Gestalterische Festsetzungen.....	9
2.1.1	Solaranlagen und Anlagen für regenerative Energien.....	9
2.1.2	Dächer und Fassaden - Farbgebung.....	9
2.1.3	Dächer.....	9
2.1.4	Fassaden:.....	10
2.1.5	Nebenanlagen.....	10
2.1.6	Werbeanlagen:.....	10
2.1.7	Gelände.....	10
2.1.8	Vorgärten / Einfriedungen.....	10
3	Teil C - Begründung.....	11
3.1	Anlass, Planungserfordernis und Planverfahren.....	11
3.1.1	Standort und Standortwahl.....	11
3.1.2	Planungsverfahrenswahl.....	11
3.2	Bestandteile der Planung.....	12
3.2.1	Teil A - Bebauungsplan Planzeichnung.....	12
3.2.2	Teil B - Bebauungsplan Textteil.....	12

3.2.3	Verfahren.....	12
3.2.4	Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB	12
3.2.5	Grünordnungsplan GOP.....	12
3.3	Übergeordnete Ziele und Planungen (Planungsbindungen).....	13
3.3.1	Landesentwicklungsplan (2025).....	13
3.3.2	Regionalplan Mittelthüringen (RPG MT 2011).....	13
3.3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Apolda.....	13
3.3.4	Planung benachbarter Gemeinden.....	13
3.3.5	Verhältnis zu anderen, übergeordneten Rechten und Planungsvorgaben.....	13
3.4	Städtebauliche Ziele.....	13
3.4.1	Konformität zum Flächennutzungsplan	14
3.4.2	Konformität zu übergeordneten städtebaulichen Leitplanungen	15
3.5	Weitere Ziele (allgemeine Ziele)	16
3.6	Bedarf und Alternativen.....	16
3.6.1	Bedarf.....	16
3.6.2	Abwägung von Alternativen	16
3.7	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	17
3.8	Ausgangssituation.....	18
3.8.1	Nutzung und Bestand innerhalb des Plangebietes	18
3.8.2	Verkehrliche Erschließung des Plangebietes	18
3.8.3	Infrastrukturelle Erschließung des Plangebietes.....	19
3.8.4	Soziale Infrastruktur	19
3.8.5	Eigentumsverhältnisse.....	19
3.8.6	Baugrund und ingenieurgeologische Standortsituation	19
3.8.7	Hydrologische und hydrogeologische Standortsituation	20
3.9	Begründung der Planinhalte und Festsetzungen.....	20
3.9.1	Städtebauliches Konzept	20
3.9.2	Räumlicher Geltungsbereich	21
3.9.3	Art der baulichen Nutzung	21
3.9.4	Maß der baulichen Nutzung.....	21
3.9.5	Bauweise (Hausarten, Baugrenzen, Baulinien, überbaubare Fläche)	22
3.9.6	Abweichende Bauweise § 22 BauNVO.....	22
3.9.7	Nebenanlagen, Spielplätze und Stellplätze.....	22
3.9.8	Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	23
3.9.9	Einfahrten und Verkehrsflächen, Festsetzungen zur Wohnquartierserschließung.....	23
3.9.10	Festsetzungen zum Lärmschutz.....	23
3.10	Begründung grünordnerischer Festsetzungen	24
3.11	Begründung Bauordnungsrechtlicher Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO / Gestalterische Festsetzungen.....	24
3.11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	24
3.11.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der Baufelder.....	24

3.11.3	Stadttechnische Erschließung	25
3.11.4	Immissionsschutz, lärmschutzrechtliche Belange und Luftqualität	26
4	Quellen.....	28
5	Weitere Grundlagen.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
6	Anlagen/ Planverzeichnis.....	28
7	Glossar / Abkürzungen.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1 Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung - §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete §1 Abs. 2 BauGB, §4 BauNVO

Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe sind zulässig. §4 (3) 2 BauNVO

In WA 3.1 und WA 3.3 sind ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, d. h. Ferienwohnungen, zugelassen. - §4 (3) 1 BauNVO

1.1.2 WS - Kleinsiedlungsgebiet §1 Abs. 2 BauGB, §2 BauNVO Ohne Ausschlüsse oder Ausnahmen.

Ausnahmen sollen nicht zugelassen werden.

1.1.3 MI - Mischgebiet §1 Abs. 2 BauGB, §6 BauNVO

Ausgeschlossen werden sollen Tankstellen für fossile Kraft- und Brennstoffe. §6 (2) 7 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung - §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen ist der GFZ zuzurechnen. - §20 Abs. 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ gemäß Nutzungsschablone auf der Planzeichnung in den jeweiligen Gebieten festgesetzt.

Werden Garagen oder Stellplätze in einem Vollgeschoss errichtet, bleiben 30 m² je Grundstück bei der Ermittlung der GFZ unberücksichtigt. §21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO

1.2.1 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen - §16 Abs. 4 und §18 Abs. 1 BauNVO

Die angegebenen Firsthöhen (absolute Höhen) beziehen sich auf die Dachhaut (z. B. OK Firstziegel), bei Flachdächern die Oberkante der Attika-Konstruktion (Attika-Deckblech). - §18 Abs. 1 BauNVO

Sind Traufhöhen angegeben (relative Höhen), so beziehen sie sich auf den traufseitigen Schnittpunkt zwischen aufgehender Außenwandkonstruktion (Außenseite) und Dachhaut, bei Flachdächern die Oberkante der Attika-Konstruktion (Attika-Deckblech). - §18 Abs. 1 BauNVO

Aufbauten auf Flachdächern, die die Höhe der Attika überschreiten, sind nicht zulässig. Durch technische, nicht raumbildende Bauteile darf die Attika-Konstruktion um maximal 1,50 m überschritten werden. - §18 Abs. 1 BauNVO

Als Bezugspunkt relativer Höhenlagen gilt das bestehende Terrain und zwar so, wie es in mit den Knoten und Höhenlinien in der Planzeichnung des Bebauungsplanes fixiert wurde. Zwischenwerte sind zu interpolieren. Die Höhenlage von EG = OK Fertigfußboden = +-0,00 sowie des Traufumrisses sind, sofern es im Plan keine eingetragenen Höhen bzw. Traufhöhen gibt, wie folgt festgesetzt:

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses ist bezogen auf das bestehende Terrain mit 30 cm +/- 20 cm festgesetzt. Bei hängigem Bestandsgelände entlang der eintauchenden Außenwand soll der Fußboden in Außenwandmitte dieses Kriterium erfüllen.

- WA 1.1 / WA 1.2 / WA 3.2 / WA 3.3:

Die Höhenlage des Traufumrisses ist bezogen auf das bestehende Terrain je nach zulässiger Geschossigkeit bei 1 Geschoss mit 4,00 m und bei zwei Geschossen mit 7,00 m über Terrain als maximale Traufhöhe festgelegt. Als maximale Firsthöhe wird 10,50 m festgelegt. Gemessen wird wie bei ‚Fußbodenoberkante‘.

- WA 2.1:

Die Höhenlage des Traufumrisses ist bezogen auf das bestehende Terrain je nach zulässiger Geschossigkeit bei 1 Geschoss mit mit 4,00 m und bei zwei Geschossen mit 7,00 m über Terrain als maximale Traufhöhe festgelegt. Als maximale Firsthöhe wird 10,00 m festgelegt. Gemessen wird wie bei ‚Fußbodenoberkante‘.

- WA 2.2 / WA 3.1:

Die Höhenlage des Traufumrisses ist bezogen auf das bestehende Terrain je nach zulässiger Geschossigkeit bei 1 Geschoss mit mit 4,00 m und bei zwei Geschossen mit 7,00 m über Terrain als maximale Traufhöhe festgelegt. Als maximale Firsthöhe wird 11,00 m festgelegt. Gemessen wird wie bei ‚Fußbodenoberkante‘.

- MI 1:

Die Höhenlage des Traufumrisses **für Neubauten/Umbauten** ist bezogen auf das bestehende Terrain mit 10,00 m über Terrain als maximale Traufhöhe festgelegt. Als maximale Firsthöhe wird 15,00 m festgelegt. Gemessen wird wie bei ‚Fußbodenoberkante‘.

- WS:

Die Höhenlage des Traufumrisses ist bezogen auf das bestehende Terrain mit 4,00 m festgelegt. Als maximale Firsthöhe wird 8,00 m festgelegt.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche - §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1.3.1 WA

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. - §23 BauNVO

Die Bauweise für das 1. und 2. Vollgeschoss wird in ... „offener“ Bauweise (§22 BauNVO) festgesetzt

Es werden „abweichende“ Bauweisen festgesetzt für WA 1.2

a - In der abweichenden Bauweise müssen die Gebäude, wenn als Doppelhaus vorgesehen, die gemeinsame Wand ohne Abstand an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichten.

1.3.2 WS

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. - §23 BauNVO

Die Bauweise für das Vollgeschoss wird in ... „offener“ Bauweise (§22 BauNVO) festgesetzt

1.3.3 MI

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen festgesetzt. - §23 BauNVO

Die Bauweise für das 1. Und 2. Vollgeschoss wird in „geschlossener“ Bauweise (§22 BauNVO) festgesetzt

Soweit geringere Abstandsflächen als die nach Thüringer Bauordnung durch Festsetzungen bedingt sind, gelten diese als festgesetzt. - §23 Abs. 2 BauNVO i. V. m. §6 ThürBO

1.4 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 400 m², im WA 1.2 beträgt die Mindestgröße 350 m².

Die auf der Planzeichnung dargestellte Grundstückseinteilung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

1.5 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen sind ausschließlich in den dafür ausgewiesenen Bereichen (rote Strichlinie) und den überbaubaren Grundstücksbereichen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie der Ableitung des Abwassers dienen, sind ausnahmsweise ohne entsprechende Flächenfestsetzung zulässig.

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind nur in den Gebieten WA 3.2 und WA 3.3 und WB 1 zulässig

WB:

Die für Weidewirtschaft für Klein- und Mittelvieh notwendigen Nebenanlagen sind zulässig.

1.6 Stellplätze, Garagen, Zufahrten - §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §12 Abs. 2 bis 6 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind außer im Mischgebiet (MI) ausschließlich in den dafür im Plan ausgewiesenen Bereichen und innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze und Garagen sind auf dem jeweiligen Grundstück nur in Verbindung mit einer auf dem jeweiligen Grundstück eingeordneten Hauptnutzung zulässig. - §12 abs. 6 BauNVO

Zufahrten: Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt mit maximaler Breite von 6,00 m zulässig.

WA 1.2: Zufahrten

Zwischen den einzelnen zulässigen Zufahrten sind mindestens 6,00 m zufahrtstfrei zu halten.

1.7 Verkehrsflächen - §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Wegerechte

Fehlen Planeinträge so gilt das bestehende Terrain als Höhenfestsetzung für Verkehrsanlagen.

Die Planstraße ‚Neue Spielstraße‘ wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚verkehrsberuhigter Bereich‘ festgesetzt. Ein Fußweg wird, zwischen WA 1.2 und WA 3.3 verlaufend, festgelegt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Ein- Wege und Leitungsrecht entlang der Dobermannstraße zum Zweck der Straßenverbreiterung und zur Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen in einer Breite von 2,5 m wird der Stadt Apolda eingeräumt.

WA 1.1 und MI

Ein Wegerecht der Mischgebietsnutzer und der Nutzer des WA 3.3 in einer Breite von min 5 m wird eingeräumt, um die Verkehrserschließung von der Kronfeldstraße aus sicherzustellen.

1.8 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinn des Bundesimmissionsschutzgesetzes - §9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB

Innerhalb des Plangebietes dürfen keine Feuerungsanlagen für flüssige und feste Brennstoffe verwendet werden. Ausnahmsweise kann ein offener Kamin je Wohneinheit als Zusatz zu einer zulässigen Feuerstätte genehmigt werden.

Im Plangebiet sind nur Wärmepumpen zulässig, die unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzung auf den Nachbargrundstücken am Nachbarwohnhaus den jeweiligen zulässigen baugebietsspezifischen Immissionsrichtwert um mindestens 10 dB(A) unterschreiten. Entsprechend dem Stand der Lärmminde- rungstechnik soll das abgestrahlte Schallspektrum von Wärmepumpen einzeltonfrei und frei von tieffre- quenten Schallemissionen und Körperschallübertragungen sein.

Zum Schutz gegenüber Außenlärm sind die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auf Grundlage der im Schalltechnischen Gutach- ten Tabelle A3 (Schalltechnisches Gutachten – Bebauungsplan „Wohnen an der Dobermannstraße“ in 99510 Apolda, Bericht-Nr.: 04324 – P – I) berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109- 1:2018-01 oder alternativ nach VDI 2719 rechnerisch nachzuweisen. Zu berücksichtigen sind auch zusätzli- che Lüftungseinrichtungen und Rollladenkästen.

Der Nachweis der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Errichtung eines Blick- und Lärmschutzwalles, ggf. in Kombination mit einer begrünten Lärmschutz- wand zwischen Grundstück 2242/2 und den Wohnbauflächen auf den Flurstücken 2242/1 und 2242/17 des Geltungsbereichs.

1.9 Allgemeine Festsetzungen

1.9.1 Grünbestand

Erforderlich ist, um Sicherung und Erhalt des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu gewährleis- ten, den vorhandenen Grünbestand zu erhalten, zu pflegen, zu ergänzen und im Abgangsfall zu ersetzen.

Erhaltenswerter Bestand ist durch Eintragung entsprechender Symbolik im Plan gekennzeichnet. Wäh- rend der Baumaßnahmen ist nach DIN 18920 für Erhalt und Schutz Sorge zu tragen.

Hinweis: In den einzelnen Bauanträge der Parzellen ist die Freiflächengestaltung darzustellen. Fällgeneh- migungen sind ggf. von den Grundstückseigentümern beim Grünflächenamt der Stadt Apolda zu stellen.

1.9.2 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Flächen zwischen der künftigen Spielstraße und dem Bestandsgrundstück Kronfeldstraße 36/38 als Erhaltflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

1.9.3 Öffentliche und private Grünflächen

Gemäß Grünordnungsplan sind Baumfällungen im Verhältnis 1:2 Neupflanzungen innerhalb eines (1) Jah- res auszugleichen.

Pflanzgebote

Pflanzgebote betreffen die Grundstückseigentümer. Wird von geplanten Baumstandorten abgewichen (bis 2,5 m zulässig), so ist dennoch auf Linearität insgesamt für Baumreihen zu achten.

Pflanzliste öffentlich /privat

Auswahl natürlich vor Ort vorkommender Bäume und Sträucher.

Eine fachgerechte Ergänzung der Artenliste ist zulässig.

Bebauungsplan Textteil
23.09.2023 | Wohnen an der Dobermannstraße Apolda

Großkronige Bäume (I. Wuchsordnung)

Quercus rubra	- Roteiche
Robinia pseudoacacia	- Robinie
Fraxinus excelsior	- Esche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer campestre	- Feldahorn
Tilia cordata	- Winterlinde
Juglans regia	- Echte Walnuss
Celtis australis	- Zürgelbaum
Juglans nigra	- Schwarznuss

Mittelkronige Bäume (II. Wuchsordnung)

Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Sorbus domestica	- Speierling
Acer campestre	- Feldahorn
Prunus mahaleb	- Felsen-Kirsche
Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus monogyna	- eingriffliger Weißdorn
Malus domestica	- Apfel, regionale Sorten

Wald- und Forstpflanzung

Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Quercus robur	- Stieleiche
Corylus colurna	- Baumhasel

Flächenpflanzgebot

Bäume und Sträucher sind entsprechend Gehölzliste zu pflanzen und zu pflegen. Pro 100 m² gärtnerisch zu nutzender Fläche sind mindestens 1 Obsthochstamm entsprechend Gehölzliste zu pflanzen. Reichblühende Staudenpflanzungen und /oder Wiesen werden angestrebt.

Gehölzliste privat

Prunus avium	- Süsskirsche
Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Tilia intermedia	- Linde
Populus nigra ,italica'	- Pyramidenpappel

Böschungen, z. B. Schall-Schutzwall

Cornus mas	- Cornelkirsche
Corylus avellana	- Hasel
Viburnum opulus	- Schneeball

Lonicera xylosteum – Heckenkirsche

Dächer (Nebenanlagen)

Sedum-Kräuter-Bepflanzungen als Bienennahrung, z. B.

Sedum album coral carpet – Weiße fetthenne

Sedum spurium summer snow - Schneeteppichsedum

Schnittlauch - Allium schoenoprasum Wiesensalbei,

Thymian - Thymus citriodorus

1.9.4 Stellplatzbegrünung / Vorgartenbegrünung / Eingrünung von Abfallbehältern / Wege zwischen den Gärten

Ausgewiesene Pkw- und Lastenrad-Stellplätze sind durch Hecken einzugrünen. Einfriedungen sind in Form von Hecken gemäß Gehölzliste auszuführen. Nadelgehölze als Einfriedungshecken sind nicht zulässig. Standflächen für Abfall- und Restmüllbehälter auf den unbebauten Flächen sind mittels Anpflanzung hochwachsender Gehölze gemäß Pflanzliste vor Einsicht zu schützen.

Pflanzliste Vorgärten / Einfriedungen / Abfallstandorte / Wege zwischen Gärten:

Hecken --> Carpinus betulus – Hainbuche
Ligustrum vulgare – Liguster
Crataegus monogyna – Weißdorn
Cornus mas - Kornelkirsche

Pflanzliste Wege zwischen Gärten:

Wie oben ... und
Cornus sanguinea Hartriegel
Syringa vulgaris Flieder

2 Teil B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestalterische Festsetzungen

2.1.1 Solaranlagen und Anlagen für regenerative Energien

Solaranlagen und Anlagen für regenerative Energien sind auf Dächern generell zulässig. Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren; bei Flachdächern durch Attiken vor seitlichem Einblick zu schützen.

2.1.2 Dächer und Fassaden - Farbgebung

Es sind Dacheindeckungen in Rottönen und Grautönen (anthrazit) in mittleren bis dunkleren Farbwerten zulässig.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind begrünte Dächer und Anlagen zur solaren/regenerativen Energieerzeugung, wie Fotovoltaikanlagen und solarthermische

Anlagen nach Nr. 1.3.

Glasuren und Edelingoben als Oberflächenbeschichtung von Dacheindeckungen sowie Metalleindeckungen an Hauptgebäuden werden ausgeschlossen.

2.1.3 Dächer

Im gesamten Baugebiet sind für festgesetzte geneigte Dächer, **Dächer** mit asymmetrischen Neigungen, jedoch jeweils in einer Neigung durchgehend von Traufe bis First zulässig.

2.1.4 Fassaden:

Als Fassadenmaterial ist Putz oder Sichtbeton oder Holzbekleidungen vorzusehen. Für die Fensterrahmen und ist Holz oder Metall vorzusehen. Fassadenverkleidungen mit glasierten und glänzenden Materialien sowie Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

2.1.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen müssen sich so dem Hauptbaukörper unterordnen, dass die städtebauliche Wirkung der festgesetzten Bauweise erhalten bleibt.

2.1.6 Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen keine spiegelnden Flächen beinhalten und keine beweglichen Teile besitzen. Signalfarben sind unzulässig.

2.1.7 Gelände

Das vorgefundene gleichmäßig fallende Terrain ist nach dem Bau wieder durchgängig herzustellen und zusätzliche Erdanschüttungen, Abgrabungen und Umschichtungen sind nur bis max. +/- 75 cm zulässig. Für den Ausgleich größerer Höhendifferenzen sind bauliche Elemente einzusetzen.

2.1.8 Vorgärten / Einfriedungen

Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. So genannte ‚Schottergärten‘ sind unzulässig. Heckenpflanzungen (max. 1,30 m hoch und hinter einer Hecke versteckte Zaunanlagen (max. 1,20 m hoch) sind ‚straßenseitig‘ zulässig. Ein 20cm hoher Betonsockel (Sichtbeton) ist zur Straße hin, die Einfahrt ausgenommen, vorzusehen.

Stellflächen auf privatem Grund und Wegeflächen auf öffentlichen Grünflächen

Für die befestigten Freiflächen dieser Nutzungen wird eine Vollversiegelung, wie sie etwa Verbundpflaster darstellt, ausgeschlossen.

3 Teil C - Begründung

3.1 Anlass, Planungserfordernis und Planverfahren

Im § 1 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht.

Ein qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf besteht grundsätzlich dann, wenn im Zuge der Genehmigungspraxis auf der Grundlage von §§ 34 und 35 BauGB städtebauliche Konflikte aufgelöst werden oder ausgelöst werden können, die eine Gesamtkoordination in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern.

Diese städtebaulichen Konflikte entstanden und bestehen durch die seit ca. 2017 (Landesgartenschau, IBA-Geschäftsstelle, Immobilienpreisboom in Nachbarstädten) verstärkte Nachfrage nach Wohnungen und Wohnbaugrundstücken in der Stadt Apolda. Es gilt, in Apolda Wohnbedarf zu befriedigen; unter anderem für privaten Wohnungsbau als Eigenheimbau, vorzugsweise in Kleinsiedlungen, die auf vorhandene Erschließungs- und Versorgungskonzepte zurückgreifen können.

Für das Areal südlich der Erfurter Straße zwischen den Straßen Dobermannstraße und Schubertstraße/Kronfeldstraße in Apolda soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Stadt Apolda möchte mit der vorliegenden Planung einen Wohnstandort für ca. 20 Wohnungen ausweisen und damit einen Teil der Wohnbauentwicklung des Mittelzentrums Apolda für die kommenden Jahre sicherstellen.

Der Standort soll dem Handlungsfeld "Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen" des ISEK Apolda 2030 (SV Apolda 2017) zur weiteren Stärkung der Wohnfunktion entsprechend, durch Schaffung qualitativ neuer Wohnungsangebote entwickelt werden.

Ein durch die Weimarer Hartung & Ludwig Architektur- und Planungsgesellschaft mbH erarbeiteter städtebaulicher Musterentwurf soll dabei Berücksichtigung finden. Die zeitnahe abschnittsweise Umsetzung der Erschließung mit Hilfe der ortsansässigen aktuellen Eigentümergemeinschaft ist geplant. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wird parallel zum B-Plan-Verfahren erarbeitet.

3.1.1 Standort und Standortwahl

Die Flächen des Geltungsbereichs sind befestigte und überbaute Flächen eines Gewerbebetriebs (Lagerhalle) der Grundstückseigentümer und Brachflächen des Betriebes, das sind durch Wiesen besetzte ehemalige Erweiterungsflächen für diesen Gewerbebetrieb. Eine genehmigte Groß- und Mittelviehhaltung mit dazugehörigen Unterständen und Lagerflächen wird hier aktuell von den Grundstückseigentümern betrieben.

Der Standort verbessert mit straßenbegleitenden Wohngebüdereihungen an zwei Straßen (Kronfeldstraße und Dobermannstraße) einerseits die stadträumliche Struktur durch Aufwertung der Straßenräume (neue Raumkanten). Das Quartier Richard-Wagner-Str./Kronfeldstraße/Dobermannstraße/Erfurter Straße wird mit Wohnnutzungen aufgefüllt und rundet die zum Wohnen genutzten Flächen des Stadtteils ab.

Dobermannstraße (zum Ausbau vorgesehen) und Kronfeldstraße werden in ihrer Erschließungs- bzw. Anliegerfunktion effizienter genutzt.

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich planungsrechtlich um den Innenbereich im Sinn von im-Zusammenhang-bebauten-Ortsteilen des § 34 BauGB, doch stellt die Lage des Plangebietes zwischen dem Stadtkern im Osten, dem im Westen anschließenden Ortsrand Richtung Oberroßla und einem uneinheitlich bebauten Wohnquartier im Süden eine städtebaulich besondere Stelle dar.

3.1.2 Planungsverfahrenswahl

Der Bezug auf eine typische Nachbarbebauung ist nur in der Kronfeldstraße ohne städtebauliche Planung herstellbar. Für das Nutzungsziel ist daher die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes, d. h. eines Bebauungsplanes §8 BauGB als für die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange transparentes Planverfahren zu wählen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Stadtrat Apolda am 15.03.2023 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt 04/23 entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB mit Grünordnungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Dies ist möglich, da der Geltungsbereich als Maßnahme der Innenentwicklung nachverdichtet werden soll. Eine durch Betriebsverkleinerung ungenutzte Lagerfläche, die den Großteil des Plangebietes bildet, soll wieder nutzbar gemacht werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach des §13a BauGB werden erfüllt, da die zulässigen Grundfläche weit unter dem Grenzwert von 20.000 qm liegt (Geltungsbereichsfläche 21.500 qm x durchschnittliche zulässige GRZ 0,45 = ca. 10.000 qm).

3.2 Bestandteile der Planung

3.2.1 Teil A - Bebauungsplan Planzeichnung

Die grafische Planzeichnung dient der konzentrierten Informationsvermittlung auf Basis von Symboliken aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Verwendete Abkürzungen, Zeichen und Linienarten werden in der Legende erläutert. Die textlichen Festlegungen für den Geltungsbereich sind ohne Begründung aufgeführt. Auch enthält die Planzeichnung die Arbeitsschritte (Verfahrensschritte) hin zur Genehmigungsfähigkeit und wesentliche Genehmigungsvermerke.

3.2.2 Teil B - Bebauungsplan Textteil mit Teil C – Begründung und Erläuterung

Der Textteil beschreibt die Festsetzungen, die als Vorschriften zu betrachten sind, begründet sie und ergänzt die grafische Planzeichnung. Beide Teile bilden gemeinsam den B-Plan und sind verbindlich.

3.2.3 Verfahren

Das Verfahren wird in einer begleitenden Dokumentation erfasst. Beschlüsse und Abwägungen von Rückmeldungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit an sich werden hier nachvollziehbar archiviert.

3.2.4 Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan wird dann Planungsbestandteil, wenn – hier Wohnbebauungen betreffend – Außenbereiche der Kommune Gegenstand der Bauleitplanung werden sollen oder Nutzflächen ab 20.000 m² im Geltungsbereich zu erwarten sind. In Pkt. 3.7 sind die Eckdaten des B-Plan-Geltungsbereichs aufgeführt, die einen **Verzicht** auf die Umweltprüfung im vorliegenden Verfahren untersetzen. Die Analyse der Umweltauswirkungen des städtebaulichen Vorhabens und eine Konfliktanalyse sind dennoch im hier gewählten Verfahren Grundlage der **grünordnerischen Maßnahmen**. Vor Ort werden Biotop-, Pflanzen- und Tierarten kartiert. Die Landschaftsmerkmale Vielfalt, Eigenart und Erholungswert werden ermittelt. Fachämter werden beteiligt.

3.2.5 Grünordnungsplan GOP

Der Grünordnungsplan legt auf Basis von Konfliktanalysen (Konfliktplan) Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Schutz von Natur und Landschaft im Planungsgebiet fest. Dabei können Flächen zum Erhalt von wertvollen Biotopen sowie Flächen, die der Bepflanzung dienen, festgesetzt werden. Weiterhin erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes.

3.3 Übergeordnete Ziele und Planungen (Planungsbindungen)

3.3.1 Landesentwicklungsplan (2025)

Apolda gehört zu den im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP GVBl 6/2014) bestimmten Mittelzentren, in denen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für den jeweiligen Funktionsraum konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden sollen (vgl. LEP, Ziel 2.2.9. Z, Grundsatz 2.2.10 G).

Gemäß Grundsatz 2.4.1 G des LEP soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen (LEP, Grundsatz G 4.2).

Die Möglichkeit einer geplanten baulichen Entwicklung, insbesondere im Bereich der Brachfläche, ist grundsätzlich gegeben.

Siehe Punkt 3.4.2

3.3.2 Regionalplan Mittelthüringen (RPG MT 2011, Fortschreibung 2019)

Siehe Punkt 3.4.2

3.3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Apolda

Die Stadt Apolda verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP) im Entwurf. Das Beschluss- und Genehmigungsverfahren für den FNP läuft parallel zum vorliegende B-Plan-Verfahren.

3.3.4 Planung benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden gem. § 2 Abs. 2 BauGB im Planverfahren beteiligt. Nach bisheriger Kenntnis werden Belange benachbarter Gemeinden durch die Planung nicht berührt.

3.3.5 Verhältnis zu anderen, übergeordneten Rechten und Planungsvorgaben

Weitere zwingende Planungsvorgaben sind nicht bekannt. Zu übergeordneten umweltrelevanten Rechten und Planungsvorgaben siehe Kap. 7.1!

3.4 Städtebauliche Ziele

Generelles Planungsziel der Stadt ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan die an drei Seiten angrenzenden Wohnnutzungen angemessen zu ergänzen, bzw. aufzufüllen. Die damit einhergehende Beseitigung einer Industriehalle und einer massiven Einfriedung eines Betriebsgeländes wird die Wohnbedingungen auch für den Bestand verbessern. Die Straßenräume Kronfeldstraße als auch Dobermannstraße sollen durch Wohngebäude entlang einer Baulinie klare Kanten erhalten. Die Versorgungsmedien in den Straßen können damit effizient geplant, neu errichtet und/oder ergänzt werden.

Die ausgewiesenen Mischgebietsfläche ist in der Lage identisch mit den Nutzungen der Planzeichnung Flächennutzungsplan in den (nicht rechtsgültigen) Fassungen seit dem Jahr 2000. Sie soll einerseits für die bereits am Ort etablierten Handwerksbetriebe (Trockenbau, Gartenbau, Kfz-Schlosser) Planungssicherheit für ihren Fortbestand schaffen, andererseits stellt sie ein Potenzial für Dienstleistungen wie Ladestationen der E-Mobilität, Einzelhandel, körpernahe Dienstleistungen wie Sie in den umliegenden Wohngebieten nachgefragt sind.

Die positive Wendung der bisher prognostizierten Einwohnerzahlen Apoldas für die 2020er Jahre hin zu Stabilität und Wachstum gilt es mit zur Nachfrage passendem Wohnraum zügig zu untersetzen. Eine Realisierung von Wohnungsbau entsprechend vorliegendem Bebauungsplan soll in voraussichtlich drei jeweils technisch zusammenhängenden Bauabschnitten ab 2025 möglich gemacht werden.

3.4.1 Konformität zum Flächennutzungsplan

Die ausgewiesenen Mischgebietsfläche ist in der Lage identisch mit den Nutzungen der Planzeichnung Flächennutzungsplan (FNP) in den (nicht rechtsgültigen) Fassungen seit dem Jahr 2000. Die Ausweisung einer Wohnnutzung im aktuellen Geltungsbereich ist spätestens seit der FNP-Fassung 2010 Bestandteil des Planwerkes. Siehe Abbildungen!

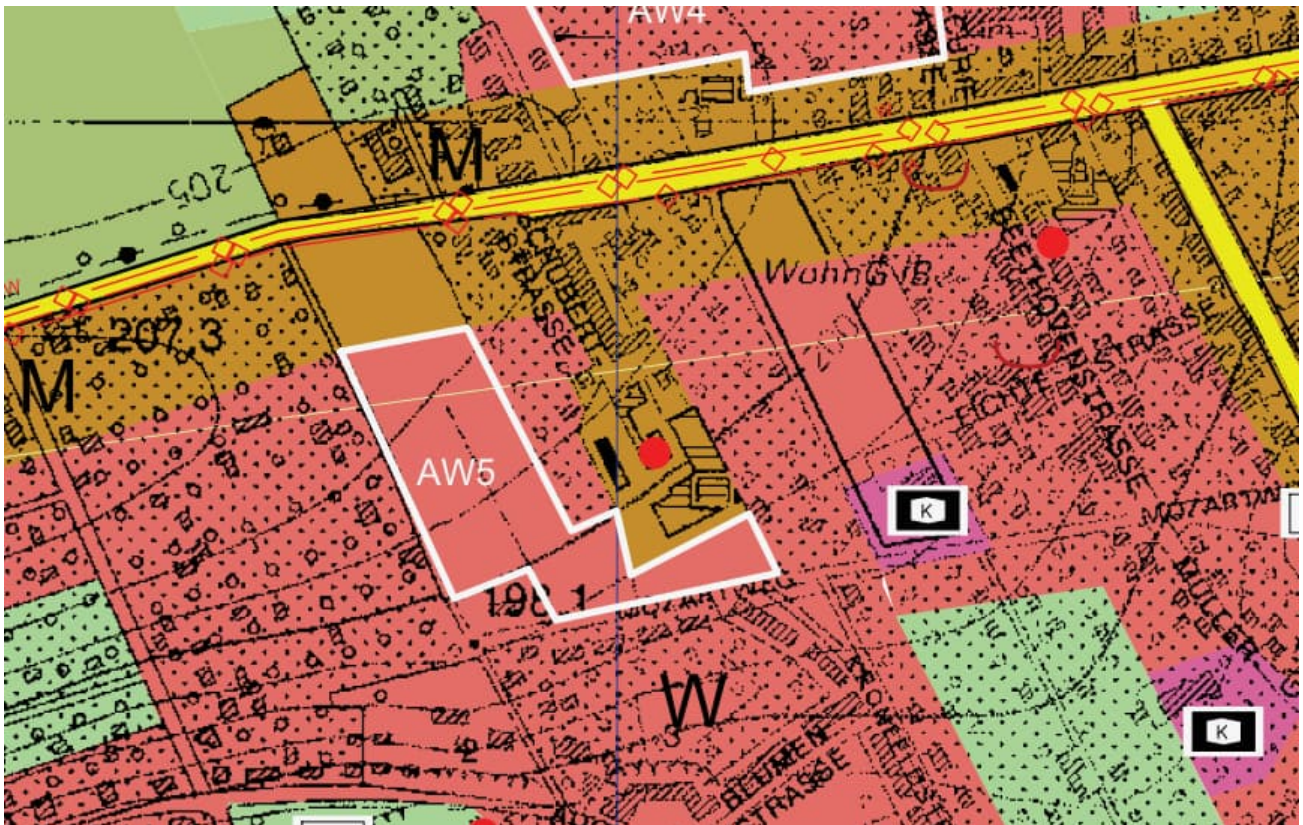


Abbildung: Auszug aus FNP-Entwurf Stadt Apolda Stand 2010 – genordet



Abbildung: Auszug aus FNP-Entwurf Stadt Apolda Stand 2021 – genordet

3.4.2 Konformität zu übergeordneten städtebaulichen Leitplanungen

Neben der Berücksichtigung der Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB werden mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgende Ziele verfolgt:

Berücksichtigung und Umsetzung der Ziele des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 für den Zentralen Ort Apolda mit seiner Einstufung als Mittelzentrum

- Beibehaltung und Ermöglichung regionaler Dienstleistungsfunktionen
- Aufhebung der strengen Funktionstrennung Wohnen/Arbeiten /Versorgung gemäß Pkt. 2.4
- Präferenz für die Innen- vor der Außenentwicklung Pkt. 2.4.1

Berücksichtigung des Regionalplans Mittelthüringen (Stand 2019), u. a. durch

- Ermöglichung eines kleinen Touristik-Angebots entsprechend Empfehlung in Kapitel 4.6.2 G 4-30

Berücksichtigung und Umsetzung der Ziele des aktuellen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK Apolda 2030; siehe: www.apolda.de, ausführlich dort in Kapitel C2)

- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch die Entwicklung von Wohnbauflächen
- Chance zur attraktiven Gestaltung der Stadt als Wohnstandort und der damit verbundenen Generierung von Zuzug

Als Kerngedanke wurde 2011/12 zusammen mit der Bevölkerung das Leitbild der Wohlfühlstadt entwickelt. Danach gilt es, die Stadt als anziehenden Lebensort zu entwickeln, um mehr Zuzug zu erreichen, so dass (hier mit dem Zeithorizont bis 2030) die Bevölkerungsentwicklung Apoldas positiver verläuft als bisher prognostiziert, (vgl. ISEK-Kap. 1.3.2.)

Die im ISEK berücksichtigte Mission lautet (nach <https://apolda.de/stadt-apolda/stadtinformationen/stadtentwicklungskonzept-leitbild/>, Stand 10.03.2020):

- Image verbessern (nach innen und außen) Wegzug stoppen > Zuzüge fördern

- o höheres Steueraufkommen für die Stadt
- o Arbeitsplätze schaffen
- o Lebensqualität erhöhen

Im Abschnitt C 2 heißt es: „(...) attraktive Rahmenbedingungen für junge Familien, Möglichkeiten eines generationenübergreifenden Zusammenlebens, ...“

Der vorliegende Bebauungsplan setzt diese Leitgedanken in Planungsrecht um.

Tatsächlich führt die Planung zu keiner nennenswerten Flächen-Neuersiegelung. Eine grafische Versiegelungsbilanz wurde erstellt. Siehe Plan ‚Versiegelungsbilanz‘. Sie zeigt, dass die Neuversiegelung bei lediglich 1% liegen wird.

3.5 Weitere Ziele (allgemeine Ziele)

Mit dem Bebauungsplan werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt:

- Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entlang des Straßenraumes Dobermannstraße Richtung Erfurter Straße
- Eigenentwicklung der Stadt durch Siedlungstätigkeit und Konzentration in einem örtlich-städtischen Siedlungsbereich (westliche Straßenseite ist bereits bebaut)

3.6 Bedarf und Alternativen

3.6.1 Bedarf

In puncto Attraktivität konnte Apolda von den bundes- und landesweiten Großereignissen der letzten 10 Jahre, die hier stattfanden, profitieren. Thüringentag und Landesgartenschau 2017, die Etablierung der Geschäftsstelle der Internationalen Bauausstellung (IBA) „Stadt Land“ im Eiermannbau, der Konzertsommer und das Bauhausjahr 2019 wurden als Gelegenheit genutzt, überregional mehr positives Augenmerk auf die Stadt zu gewinnen.

Mit Stand August 2023 können die Initiatoren der B-Plan-Aufstellung bereits 6 konkrete Anfragen für das geplante Wohngebiet vorweisen.

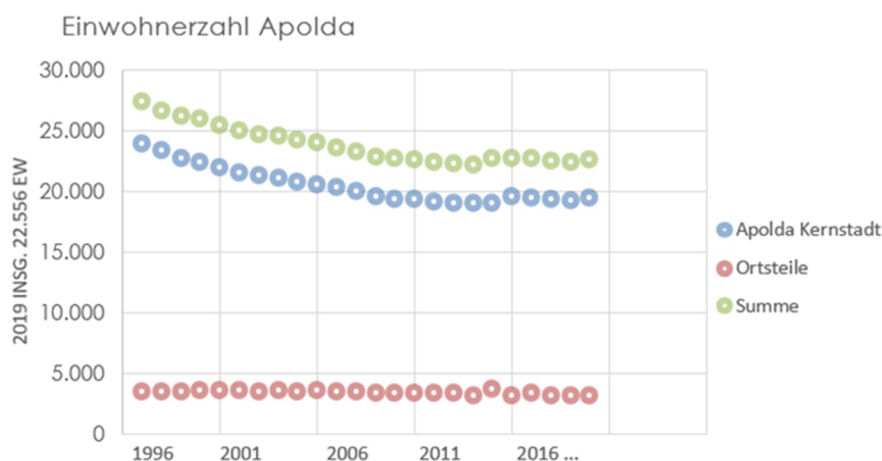


Bild 1: Entwicklung der Einwohnerzahl

3.6.2 Abwägung von Alternativen

Der aktuelle Standort bietet sich für eine Wohngebietsentwicklung an, da dem Wohnungsmarkt im nachgefragten Segment Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus Bauland aus Privatbesitz zur Verfügung gestellt wird und sich die gewünschte Vorhabensdimension sich mit der Apoldaer Flächennutzungsplanung deckt.

Begrüßt wird, dass zusammenhängend und zeitnah bedarfsgerecht Wohnungen entstehen können.

Mit dem Bebauungsplan erhält auch das öffentliche Interesse an einer Straßenverbreiterung der Dobermannstraße auf ein für die beidseitige Grundstückserschließung erforderliches Maß die planungsrechtliche Basis.

Den Initiatoren steht kein alternatives Bauerwartungsland zur Verfügung. Öffentliches und privates Interesse, die geplanten Nutzungen am Standort zu festigen (MI) bzw. zu etablieren (Wohnen) stimmen überein.

3.7 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich planungsrechtlich um den Innenbereich im Sinn von im-Zusammenhang-bebauten-Ortsteilen des § 34 BauGB, doch stellt die Lage des Plangebietes zwischen dem Stadtkern im Osten, dem im Westen anschließenden Ortsrand Richtung Oberroßla und einem uneinheitlich bebauten Wohnquartier im Süden eine städtebaulich besondere Stelle dar. Der Bezug auf eine typische Nachbarbebauung ist nur in der Kronfeldstraße ohne städtebauliche Planung herstellbar.

Es umfasst die Grundstücke der Gemarkung Apolda:

- Flur 17, Flurstück 2239/7
- Flur 17, Flurstück 2242/1
- Flur 17, Flurstück 2242/17
- Flur 17, Flurstück 2243/2
- Flur 17, Flurstück 2243/3
- Flur 17, Flurstück 2243/4
- Flur 17, Flurstück 2343/8

und hat eine Fläche von ca. 21.500 m².

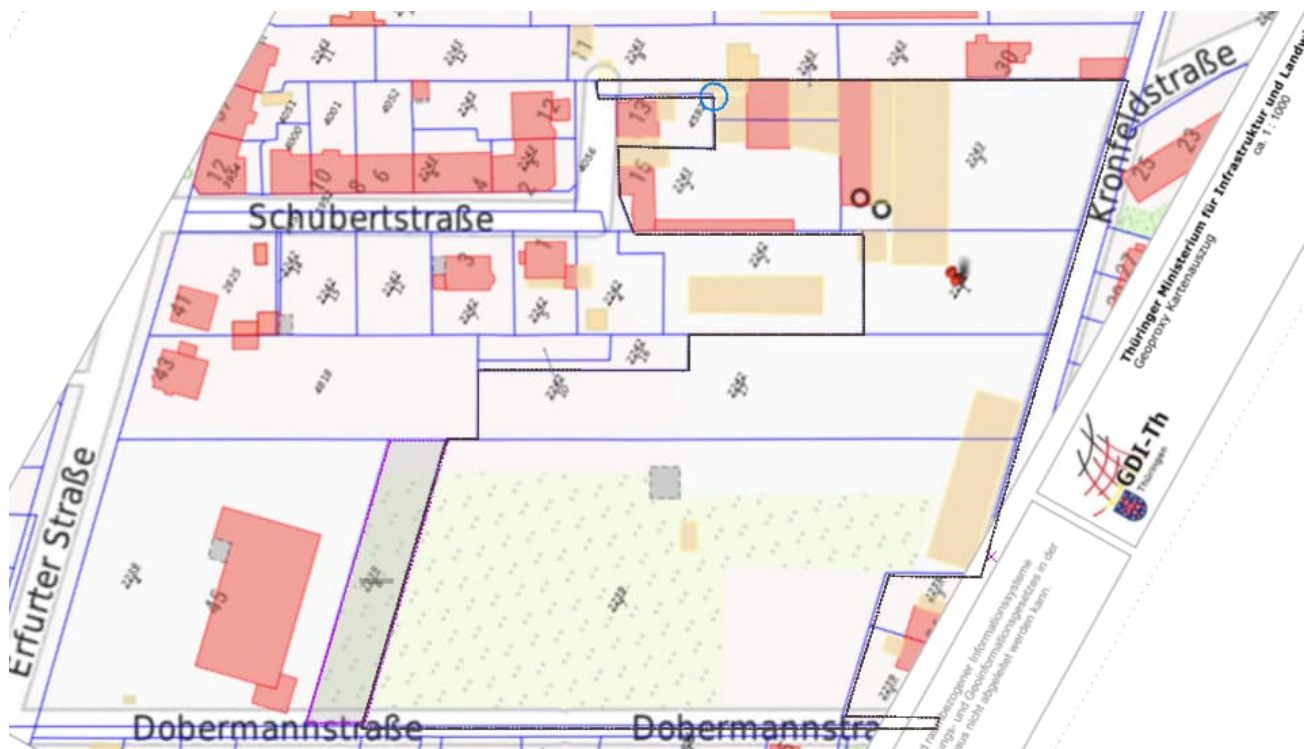


Bild 2: Grundstücksübersicht aus Geoproxy Thüringen 2023

3.8 Ausgangssituation

3.8.1 Nutzung und Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 197–207 m NHN, leicht hängig und kontinuierlich geneigt von Nordwesten nach Südosten.

Ostteil und Südkante des Plangebietes sind mit Produktions- und Lagergebäuden eines Gewerbebetriebes der Betonwaren-Branche besetzt, der Zug um Zug mit der Neunutzung des Plangebietes aufgegeben werden soll.

Ehemalige Lager- und Erweiterungsflächen des oben genannten Betriebes inklusive einer stillgelegten Werks-Zufahrtsstraße Richtung Norden zur Erfurter Straße bilden den Großteil des Planungsgebietes. Eine genehmigte Groß- und Mittelviehhaltung mit dazugehörigen Unterständen und Futter/Einstreu-Lagerflächen wird hier aktuell von den Grundstückseigentümern betrieben. Diese Nutzung soll Zug um Zug mit der Neunutzung des Plangebietes verkleinert werden und auf Klein- und Mittelvieh beschränkt werden.

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der Biotopsituation erfolgt im Grünordnungsplan. Eine Übersicht der Nutzungen im Bestand ist in gesonderten Plänen (Bestandsplan und Baumbestandsplan) enthalten.



Bild 3: Luftbild aus Google Maps (Norden links)

3.8.2 Verkehrliche Erschließung des Plangebietes

Heute (2024) ist die Kronfeldstraße ausreichende Erschließungsstraße für das Plangebiet. Eine neue Zufahrt ins Quartiersinnere soll am Ort der zum Abriss vorgesehenen Lagerhalle entstehen. Die Dobermannstraße, jetzt als beidseitige Sackgasse ohne Wendemöglichkeit betrieben, ist zum weiteren Ausbau vorgesehen. Vom Südwesten befahren, soll sie mit der Neuen Spielstraße und der Kronfeldstraße einen Erschließungs-Ring bilden.

Auf der Erfurter Straße verkehrende Buslinien sind gut aus dem Gebiet heraus zu erreichen.

3.8.3 Infrastrukturelle Erschließung des Plangebietes

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich entlang der Kronfeldstraße. Im Zuge des geplanten Straßenausbaues in der Dobermannstraße werden auch Leitungen auf diesem wie auch auf dem öffentlichen Straßengrundstück im geplanten Wohngebiet neu verlegt werden.

Die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger werden im Bebauungsplanverfahren beteiligt:

- Apoldaer Wasser GmbH
- Abwasserzweckverband Apolda
- Deutsche Telekom AG
- Thüringer Netkom GmbH
- ENA Energienetze Apolda GmbH
- Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG)
- GDMcom GmbH
- Kabel Sachsen/ Sachsen-Anhalt/ Thüringen GmbH & Co. KG
- Entsorgungsgesellschaft Landkreis Weimar Land mbH

3.8.4 Soziale Infrastruktur

Kindergärten und Schulen befinden sich zentrumsnah in erreichbarer Entfernung:

- Kindergarten „Zwergenland“, Müllerstraße (0,6 km)
- Kindergarten „Mozartweg“, Fichtestraße (0,7 km)
- Schule „Pestalozzi“, Bachstraße (1,5 km)
- Förderzentrum, Am Kirschberg (0,6 km)
- Gymnasium „Bergschule“, Dr.-Theodor-Neubauer-Straße (1,0 km)

Die Schulen und das Gymnasium sind mit dem Fahrrad bzw. dem Bus gut zu erreichen. Das Robert-Koch-Krankenhaus an der Jenaer Straße befindet sich 5 Autominuten vom Geltungsbereich entfernt. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt) liegen in unmittelbarer Nähe und in der Innenstadt / Am Markt (Entfernung ca. 1,4 km). Die nächsten Sportstätten (Schwimmbad, Sportplatz und Sporthalle) sind in ca. 2 km zu erreichen.

3.8.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich zu 100 % in privater Hand, d. h. sie sind heute (2024) im Eigentum der Auftraggeber der vorliegenden Bauleitplanung.

3.8.6 Baugrund und ingenieurgeologische Standortsituation

Nachrichtlich übernommen v. Thür. LA f. Umwelt, Bergbau und Naturschutz - Im Plangebiet sind Subrosionserscheinungen (Erdfälle, Senken) aufgrund geologischen Untergrundverhältnisse möglich. Im Subrosionskataster der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) ist das Gelände mit Gefährungskategorie B-b-I-1 eingestuft. Damit besteht ein Baugrundrisiko: Lokale Bildung von Spalten und kleinen Hohlräumen. Bisher sind der TLUG keine Subrosionsobjekte im relevanten Bereich bekannt. Für das Plangebiet werden auch für kleinere Bauaufgaben Baugrunderkundungen empfohlen, die Hinweise für die entsprechende Herstellung und Sicherung von Baugruben und Umgang mit Dach- und Oberflächenwässern geben.

Nachrichtlich übernommen aus Baugrundgutachten EDEKA-Markt 2021: Als Deckschicht ist humoser Oberboden oder humifizierter Lösslehm (Schwarzerde) zu erwarten. Bestand eine Bebauung, ist mit künstlicher Auffüllung zu rechnen. Ein zusammenhängender Grundwasserleiter ist wegen der bindigen Zusammensetzung der sehr mächtigen Deckschichten in baurelevanter Tiefe nicht zu erwarten. Zu Zeiten starker Niederschläge und der Schneeschmelze kann sich Stauwasser bilden, weil das Wasser wegen der bindigen Böden bis in große Tiefe nicht hinreichend versickern kann.

3.8.7 Hydrologische und hydrogeologische Standortsituation

Nachrichtlich übernommen v. Thür. LA f. Umwelt, Bergbau und Naturschutz - Der Baugrund wird als „Nicht geeignet!“ für eine konzentrierte Versickerung von anfallendem Dach- und Oberflächenwasser eingeschätzt.

Eine Niederschlagwasser-Speicherung in Zisternen und/oder Nutzung als Brauchwasser stellt hier eine empfehlenswerte Alternative zur Entlastung der Abwassersysteme der Stadt Apolda dar.

3.8.8 Archäologie

Im Umfeld des Plangebiets mehrere archäologische Fundplätze bekannt. Es handelt sich damit um archäologisches Relevanzgebiet! Zwischen Bauherr und Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) ist eine archäologische Zielstellung zu erarbeiten mit Festhalten der Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung

3.9 Begründung der Planinhalte und Festsetzungen

3.9.1 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Apolda beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan „Wohnen an der Dobermannstraße“ die Errichtung baulicher Anlagen für eine vorwiegende Wohnnutzung an einer durch uneinheitliche Nutzungen und Bauformen umgebenen privaten Bauerwartungsfläche stadtplanerisch vorzubereiten.

Durch das Büro Hartung & Ludwig Architektur- und Planungsgesellschaft mbH wurde mit dem privaten Initiator im Jahr 2022/2023 eine Musterbebauung entwickelt und seine städtebaulichen Aspekte mit dem Stadtplanungsamt vorabgestimmt. Die Musterbebauung ist Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde (siehe Anlage ‚Geländeschnitte/Musterbebauung‘).

Im Geltungsbereich des B-Plans soll die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich gesichert werden. Außerdem sollen Mischgebietsflächen mit der Wohnfunktion verträglichen Gewerbe am Standort in ihrer Existenz sichern und Potenzialflächen für Wohnergänzungsfunktionen ausweisen.

Auf der größten Fläche ist die Umnutzung des Areals zu einem Wohnbaustandort mit ca. 20 Wohneinheiten als ortsverträgliche Auffüllung der vorhandenen Siedlungsstruktur unter Einbeziehung des bestehenden Großgrüns vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie des Geländes ist folgende städtebauliche Struktur konzipiert:

3.9.1.1 Wohnen wie Gegenüber

Ziel der Planung ist die Schaffung von zwei straßenbegleitenden Häuserreihungen (Süden/Westen) in Parzellengrößen von 500 m² bis 800 m² und die Auffüllung des davon umgebenen Bereichs mit ebensolchen Baugrundstücken.

Entlang der Kronfeldstraße sollen die Festsetzungen des B-Planes die Spiegelung der Baustruktur der Südseite möglich machen.

3.9.1.2 Fassung eines Straßenraums ‚Dobermannstraße‘

Entlang der Dobermannstraße sollen die Festsetzungen zu einer straßenparallel ausgerichteten Gebäudereihe führen und diese Strenge durch Vorgaben für die Platzierung von Großgrün unterstützt werden.

3.9.1.3 Entfaltungsmöglichkeiten und Begegnung im Quartier

Der Geltungsbereich ist zur Parzellierung vorgesehen. Hinter der straßenbegleitenden ‚ersten Reihe‘ sollen weniger stadtplanerische Vorgaben gelten. Unter anderem soll in einem Teilbereich Klein- und Mittelviehhaltung als Besonderheit ermöglicht werden.

3.9.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 21.500 m² und ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt, sodass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

3.9.3 Art der baulichen Nutzung

3.9.3.1 WS - Kleinsiedlungsgebiet §1 Abs. 2 BauGB, §2 BauNVO

Im Quartiersinneren soll auf der mit WS-ausgewiesenen Fläche Gartenbau sowie Klein- und Mittelviehhaltung ermöglicht werden. Gemeinschaftsanlagen (Spielplatz) und das benachbarte Allgemeinen Wohngebiet WA 3.3, in dem Ferienwohnungen zugelassen sind, sollen hier einen erlebnisreichen Treffpunkt für Bewohner und Besucher bilden.

3.9.4 Maß der baulichen Nutzung

3.9.4.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Werden Garagen oder Stellplätze in einem Vollgeschoss errichtet, bleiben 30 m² je Grundstück bei der Ermittlung der GFZ unberücksichtigt. §21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO

3.9.4.2 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Unterbauungen um bis zu 50 v. H. zu überschritten werden. Zulässige Grundfläche ist die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergebende Grundfläche. Maßgeblich ist ausschließlich die festgesetzte Grundflächenzahl oder Grundfläche, nicht aber die Orientierungswerte des § 17 BauNVO.

Diese Überschreitung ist jedoch nur bis zu einer Obergrenze von 0,8 (sog. Kappungsgrenze) zulässig.

Damit ergibt sich als Summe aus Festsetzung und zulässiger Überschreitung für die Teilgebiete

MI 1	$0,6 + 0,3 = (0,9)$ also 0,8
WA 1.1	$0,4 + 0,2 = 0,6$
WA 1.2	$0,4 + 0,2 = 0,6$
WA 2.1	$0,4 + 0,2 = 0,6$
WA 2.2	$0,4 + 0,2 = 0,6$
WA 3.1	$0,4 + 0,2 = 0,6$
WA 3.2	$0,35 + 0,17 = 0,52$
WA 3.3	$0,35 + 0,17 = 0,52$
WS	$0,2 + 0,1 = 0,3$.

3.9.4.3 Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen

Zulässige Höhen wurden parallel zur Neigung des Bestandsgeländes für die MI, WS und WA-Teilgebiete gestaffelt festgesetzt

MI 1	217 m NHN
WA 1.1	210 m NHN
WA 1.2	210 m NHN

WA 2.1	215 m NHN
WA 2.2	217 m NHN
WA 3.1	215 m NHN
WA 3.2	217 m NHN
WA 3.3	212 m NHN
WS	210 m NHN

Im Mischgebiet sichert die angegebene Höhe den zur R.-Wager-Straße hin liegenden Bestand,

Für Hauptgebäude im zur Kronfeldstraße hin orientierten Wohn-Baufeld sollen ähnliche Gesamthöhen wie die Bestandsbebauung der gegenüberliegenden Seite gelten (WA 1.1, WA 1.2).

3.9.4.4 Überschreitung der zulässigen Höhe § 18 BauNVO

Die angegebenen Höhen sind so ausreichend bemessen, dass keine Abweichungen zugelassen werden sollen.

3.9.4.5 Bezugspunkt für die Gebäudehöhen

Um die geplanten Gebäude soweit als möglich gegen Überflutung zu sichern, muss die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens mindestens 20 cm höher als die geplante private Erschließungsstraße (Wohnweg) liegen. Bezugspunkt für die Festlegung der Fußbodenhöhe ist die Höhe der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Wohnwegmitte).

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nur dann unterschritten werden, wenn durch entsprechende Objektschutzmaßnahmen oder eine an Starkregen und Überflutung angepasste Bauweise ein ausreichender Überflutungsschutz der Stadtentwässerung Apolda nachgewiesen wird.

3.9.5 Bauweise (Hausarten, Baugrenzen, Baulinien, überbaubare Fläche)

Innerhalb der Baufelder sind verschiedene Nutzungsschablonen gelegt, die sich hauptsächlich in den zulässigen Gebäudehöhen unterscheiden.

Eine Grundstücksaufteilung ist vorgesehen und in der Anlage ‚Musterbauung‘ dargestellt. Die Parzellierung soll nicht festgesetzt werden.

3.9.6 Abweichende Bauweise § 22 BauNVO

Für WA 1.2 soll eine abweichende Bauweise (gegenüber offener Bauweise) festgesetzt werden. Festgesetzt wird, dass Doppelhäuser mit ihrer trennenden Querwand an bzw. auf der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten sind. Die Bebauungsstruktur der gegenüberliegenden Straßenseite dient hier als Vorbild.

3.9.7 Nebenanlagen, Spielplätze und Stellplätze

3.9.7.1 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie der Ableitung des Abwassers dienen, sind ausnahmsweise ohne entsprechende Flächenfestsetzung zulässig. Diese Festsetzung ist erforderlich, da die abschließende Erschließungsplanung inkl. Ver- und Entsorgung sich meist erst mit der Ausführungsplanung ergibt.

Es ist gesetzlich vorgeschrieben, dass Nebenanlagen dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen dürfen.

Nebenanlagen müssen zu den festgesetzten Gehölzanpflanzungen einen Abstand von mindestens 1 H (bezogen auf die Höhe der Nebenanlage) haben.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur einmal pro Hauptgebäude zulässig, um die Bildung einer Schuppenlandschaft zu verhindern und die unbebaute, gärtnerisch genutzte und gemeinsam von allen Nachbarn erlebbare Freifläche groß und zusammenhängend erscheinen zu lassen. Die Nebenanlagen in Form von Gebäuden sollen deshalb auch in Ihrer Dimension (A bis 10 m²) beschränkt werden.

3.9.7.2 Spielplätze i. S. § 8 ThürBO

Im Zentrum, nah an Weidefläche und ausgewiesenem Fußweg soll für die ca. 20 geplanten Wohnungen ein Kinderspielplatz mit mindestens Sandspielfläche, Klettergerüst, Schaukel, Fallschutz angelegt werden.

3.9.7.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze, jedoch dann nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig, sofern das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird. Dieser ‚gekennzeichnete Bereich‘ wird in der Kronfeldstraße bewusst ein Stück von der Grundstücksgrenze und somit vom Straßenraum abgerückt.

Auch für Stellplätze und Garagen in allgemeinen Wohngebieten gilt der „Grundsatz der Bedarfsgerechtigkeit“, d. h. der Umfang der Stellflächen bzw. Garagen ist auf den durch die Planung verursachten Bedarf reduziert.

Ein (1) Tiefgaragengeschoss ist innerhalb der Baugrenzen zulässig. Einfahrten in Tiefgaragen dürfen bis in die nicht überbaubare Grundstücksfläche reichen, jedoch nicht in die Private Grünfläche der Zweckbestimmung „...“. Auf die Baugrundverhältnisse wird hingewiesen (Pkt. ...)

3.9.8 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nebenanlagen (Pkt. ###) Spielplätze (Pkt. ##), Zufahrten zu den Stellplätzen, Pkw-Stellplätze und Garagen (Pkt. ##), überdachte Fahrradstellplätze, Busbuchten, Buswartehäuschen, Abfallstationen, Hausmeister- und Energiezentralen zulässig.

3.9.9 Einfahrten und Verkehrsflächen, Festsetzungen zur Wohnquartierserschließung

3.9.9.1 Mischverkehrsflächen

Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes (künftige Baufläche) ist noch nicht erfolgt. Es ist geplant, die Bauflächen über eine neue Anwohnerstraße, Typ Spielstraße, zu erschließen, ...

3.9.9.2 Fußwege

Mit mindestens einem Verbindungsweg zwischen Spielstraße und WA 1.1 soll die umwegfreie Zuwegung für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu den Spielplatzanlagen ... ermöglicht werden. Es besteht die Möglichkeit, der Öffentlichkeit eine Gebietsdurchquerung zu gewähren.

3.9.10 Festsetzungen zum Lärmschutz

Da Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, grundsätzlich keine unzumutbaren Lärmeinwirkungen hervorrufen, findet die TA Lärm bei der Beurteilung von Immissionen, die von diesen Stellplätzen eines dann zugelassenen Wohnvorhabens ausgehen, grundsätzlich keine Anwendung (z. B. VG Cottbus 2020-02-04 3 L 585/19).

3.10 Begründung grünordnerischer Festsetzungen

Siehe Text ‚Grünordnungsplan‘ in separatem Dokument!

3.11 Begründung Bauordnungsrechtlicher Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO / Gestalterische Festsetzungen

3.11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

3.11.1.1 Fassadengestaltung

Im Geltungsbereich sind als Oberflächen-Materialien für Außenwände Putz, Wärmedämmverbundsysteme, hinterlüftete Fassaden mit nichtglänzenden Materialien, inklusive nichtglasierten keramischen Materialien, sowie Holzschalungen zulässig.

Fassadenbegrünungen sind erwünscht.

3.11.1.2 Vorgaben zu Nebenanlagen in Form von Gebäude

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur einmal pro Hauptgebäude zulässig, um die Bildung einer Schuppenlandschaft zu verhindern und die unbebaute, gärtnerisch genutzte und gemeinsam von allen Nachbarn erlebbare Freifläche groß und zusammenhängend erscheinen zu lassen. Die Nebenanlagen in Form von Gebäuden sollen deshalb auch in Ihrer Dimension (A bis 10 m²) beschränkt werden.

WS

Nebenanlagen in Form von Gebäuden für gemeinschaftliche Aktivität und/oder für die Viehhaltung sind ohne Hauptgebäude zulässig. Sie sind im Sinn einer einheitlichen Architektur, d. h. eines zusammenhängenden Geheges, zu gestalten.

3.11.1.3 Dachgestaltung

Zugelassen für Hauptgebäude sind vorrangig Satteldächer. Das entspricht der Orts- und Regionstypik. Mit Satteldächern können gut wärme- bzw. kältepuffernde Dachböden realisiert werden. Die festgesetzten Dachneigungen eignen sich für die Etablierung von Solaranlagen im Dachbereich. Für Grundstücke in der ‚zweiten Reihe‘ wird ein größerer Spielraum die Dachformen der Hauptgebäude zugelassen, da klare Straßenraumkanten hier nicht das Gestaltungsziel sind.

Die Ausbildung von Gründächern auf Nebengebäuden mit wirksamer Regenrückhaltung wird empfohlen. Sie sind als mindestens extensive Ausführung (min 5 cm Substratdicke) auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern zulässig.

Die Dachflächen der Fahrrad- und Sammelunterstände für Abfallstoffe sind mindestens extensiv zu begrünen.

Der Einsatz von Photovoltaik- und/oder Solarkollektortafeln ist zulässig. Sie durch geeignete zeichnerische Darstellung im Baugenehmigungsverfahren einzeln zu genehmigen.

3.11.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baufelder

3.11.2.1 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind bestimmte Hecken (siehe Grünordnungsplan) zulässig. Einfriedungen per Zaun sind lediglich versteckt zulässig, offen jedoch für Teile des Geltungsbereichs wie Energieerzeugungs- oder Abfallsammelanlagen. Auch für Weideplatz und/oder Kleinkinderspielplätzen sind Zäune zulässig. In diesen Fällen sind einheitliche, nicht verzierte Holzlatten- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen. Die Höhe der Hecken an den öffentlichen Verkehrsflächen ist unter Berücksichtigung der Sichtverhältnisse von den zulässigen 1,30 m auf maximal 1,20 m zu reduzieren. Auch die Art und Lage der gegebenenfalls hinter Hecken versteckten Zäune an den Einfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche ist unter Berücksichtigung der Sichtverhältnisse zu planen.

3.11.2.2 Wege und Straßen

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

3.11.2.3 Höhensprünge

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

Die Materialvielfalt ist zu reduzieren und mit den weiteren Baukonstruktionen im Außenraum (Sandkasten, Poller, Schrägrampen) zu vereinheitlichen. Die Doppelfunktion „Niedrige Stützwand mit Sitzmöglichkeit“ einzusetzen, ist zu empfehlen. Als eines der Materialien für Stützmauern wird gesäuerter, dunkelgrau pigmentierter Sichtbeton empfohlen.

3.11.3 Stadttechnische Erschließung

3.11.3.1 Wasserversorgung

Die Stadt Apolda ist an die zentrale Wasserversorgung des städtischen Wasserverbandes angeschlossen. Versorgungsträger ist die Apoldaer Wasser GmbH.

3.11.3.2 Brandschutz und Löschwasserversorgung

Die Landesbauordnung in der derzeit gültigen Fassung ist anzuwenden. Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ i. V. m. DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen.

Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 (Fußbodenhöhe $\leq 7,00$ m über der mittleren Geländehöhe) können tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen. Hier kommt nur die 4-teilige Steckleiter (Rettungshöhe max. 7,20 m) zum Einsatz. Darüber hinaus ist eine Rettung nur über eine Drehleiter DLK möglich. Die Aufstellflächen hierfür müssen frei von Hindernissen jeglicher Art, jederzeit begehbar und stand-sicher sein.

Die Deckung des Löschwasserbedarfs von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden und im Umkreis von max. 300 m erreichbare Hydranten müssen gewährleistet werden, um die Wohn- und Gewerbenutzungen sicher im Geltungsbereich etablieren zu können. Die Hydrantenauskunft ergab, dass in den Straßen Schubertstraße, Richard-Wagner-Straße, Kronfeldstraße und Dobermannstraße, also im Umkreis von 200 m jeweils Hydranten zur Verfügung stehen. Damit ist Löschwasserversorgung aus dem Netz prinzipiell gegeben. Eine Kapazitätsauskunft steht aus und muss Bauabschnitt für Bauabschnitt mit den Erschließungsplanungen nachgeholt werden.

3.11.3.3 Abwasserbeseitigung

Das öffentliche Abwassernetz in der Kronfeldstraße wird Anbindestelle für das neue, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu verlegende Abwassernetz sein. Bestandsanschlüsse aus dem Teilgebiet MI, auch zur Richard-Wagner-Straße führend, bleiben in Nutzung.

3.11.3.3.1 Schmutzwasser

Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen des AZV Apolda (Schmutzwasser) ist gefordert und geplant. Das Entwässerungsnetz des neuen Wohngebietes sowie die neuen Teile der Entwässerungsleitungen des Mischgebietes werden als Trennsystem verlegt werden.

Die Hauptleitungen für den ersten Bauabschnitt sollen vor oder mit dem Straßenausbau (Straßenerweiterung) unter oder neben dem Fahrbahnverlauf der Dobermannstraße erfolgen.

Entlang der Kronfeldstraße sind einzelne Stichleitungen von den Parzellen in die in Straßenmitte liegende Bestandsleitung(en) geplant. Außerdem wird an der Einmündung der inneren Erschließungsstraße in die Kronfeldstraße ein unter der Neuen Spielstraße geführter Hauptstrang in das vorhandene Netz einbinden.

Die Einbeziehen des AZV Apolda in weitere Entwässerungsplanung wird gefordert.

3.11.3.3.2 Oberflächen-/Niederschlagswasser

Bei der Oberflächenentwässerung sollen die Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll im Plangebiet möglichst zurückgehalten und dosiert fortgeleitet werden.

Die Straßenentwässerung der inneren Wohngebietserschließung wird im Zuge einer konkreten Straßenplanung gelöst.

3.11.3.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Weimarer Land.

Die Auslegung der inneren Straßen und Wendeplätze richtet sich nach den Platzansprüchen des 3-achsigen Müllfahrzeugs. Das Konzept der Abholung der Haushaltsabfälle von der Straßenseite des jeweiligen Grundstücks ist Grundlage der vorliegenden Planung.

3.11.3.5 Energieversorgung

- Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch das örtliche Energieversorgungsunternehmen (Energieversorgung Apolda GmbH) nur dann sichergestellt werden, wenn eine Trafostation im südlichen Bereich des Baugebietes eingeplant wird. In der Planzeichnung ist hierfür ein Ort festgelegt. Das von der Energienetze Apolda GmbH vordimensionierte Gebäude kann dort platziert werden.
 - o Gebäudeabmessungen: 4,18 x 3,32 x 2,7 m (B x H x T)
 - o Eingrabetiefe 0,75 m
 - o vorzusehende Gesamtfläche 6,5 x 4,5 m
 - o Graben für die Verlegung von Erdkabeln entlang der neuen Straße im unbefestigten Bereich vorsehen, Grabenprofil 0,4 – 0,6 m breit und 0,7 m tief

3.11.3.6 Telekommunikation/ Breitbandausbau

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann durch die Deutsche Telekom AG erfolgen.

Nach DigiNetzG ist bei Neubaugebieten von Anfang an eine vollständige Glasfaserinfrastruktur zu realisieren.

Die notwendigen Leerrohrkapazitäten werden bei der Straßenplanung berücksichtigt. Die Schachtscheine für das geplante Bauvorhaben/Tiefbaumaßnahmen sind bei der Deutschen Telekom sowie bei der Thüringer Netkom zwingend einzuholen.

3.11.4 Immissionsschutz, lärmschutzrechtliche Belange

Das geplante Gebiet wird sowohl vom Straßenverkehr der Erfurter Straße als auch von ### beeinflusst werden.

...

3.11.4.1 Lärmschutzrechtliche Belange

3.11.4.1.1 Immissionen in den Geltungsbereich

Ein schalltechnisches Gutachten zur Einschätzung der Immissionen wurde erstellt.

Als relevante Schallquellen aus Gewerbe wurden die Schlosserei in der Nachbarschaft, das Betonwarenwerk und Kühl- und Rückkühlaggregate des Lebensmittelmarktes untersucht.

Da das Betonwarenwerk Zug-um-Zug mit dem Wachsen des Wohngebiets aufgegeben wird, werden lediglich für den ersten Bauabschnitt, der sinnvoll aus der westlichen Gebäudereihe entlang der Dobermannstraße bestehen soll, Schallschutzfenster Richtung Schlosserei und Betonwerk als Lärmschutzmaßnahme empfohlen.

Es sind keine nennenswerten (hörbaren) Überschreitungen von Schallimmissionen aus Straßenverkehr gegenüber den zulässigen Werten zu erwarten. Dies gilt für die prognostizierte Verkehrsentwicklung.

Die Kronfeldstraße ist hier die relevanteste Schallquelle. Mindestens die Teilfläche WA 1.1, die zu einem Kreuzungsbereich orientiert ist, ist im Entwurfs- und Bauantragsverfahren mit einem Schallschutznachweis zu untersetzen.

Die Maßnahmenempfehlung eines schallschützenden Hügels an den Grundstücksgrenzen zur Schlosserei wird dennoch aufrechterhalten, da einerseits eine Umnutzung (intensivere Nutzung) dort nicht auszuschließen ist und der Hügel gleichzeitig Sichtschutz bietet und Aufenthaltsqualität verbessert.

3.11.4.1.2 Immissionen in die Nachbarschaft

Die Verkehrsemissionen (Schall) von dem Baugebiet (ca. 20 Wohneinheiten) nach außen sind überschaubar und werden durch die geringe Fahrgeschwindigkeit (Spielstraße) sowie gegebenenfalls Einbahnverkehr minimiert (keinerlei dauerhafter LKW-Verkehr).

Siehe Anlage zum Bebauungsplan:

Schalltechnisches Gutachten – Bebauungsplan ‚Wohnen an der Dobermannstraße‘ in 99510 Apolda, Bericht Nr. 04324 P, 90 S. ASR Weimar 19.09.2024

4 Quellen

- Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan „Wohnen an der Dobermannstraße“ in 99510 Apolda – Fl.: 17, Bericht-Nr.: 04324 – P – I, 19. September 2024, Akustik und Schallschutz Rosenheim - ASR

5 Anlagen/ Planverzeichnis

- Anlage 1: Plan-Nr. 20-0-00-01 P Entwurf: Bebauungsplan – Planzeichnung und Textfestsetzungen M 1:1000, 23.09.2024
- Anlage 2: Plan-Nr. 20 0-00-02 P Entwurfserläuterung: Prinzipschnitte und Musterbebauung M 1:500, 23.09.2023
- Anlage 3: Plan-Nr. 500-31 LP-A3 – Versiegelungsbilanz M 1:1.000, 23.09.2024
- Anlage 4: 500-32 Plan-Nr. 500-32 LP-A1 – GOP Bestandsplan Biotoptypen M 1:500, 23.09.2024
- Anlage 5: 500-33 Plan-Nr. 500-33 LP-A1 – GOP Baumbestand M 1:500, 23.09.2024
- Anlage 6: 500-34 Plan-Nr. 500-34 LP-A1 – GOP Grünordnungsplan Maßnahmen M 1:500, 23.09.2024
- Anlage 7: Entwurfsvermessung, Ingenieurbüro für Vermessung Dipl. Ing. (FH) Diana Kölling, 2022-09-05