

Gemeinde Geratal
Ortsteil Gräfenroda

**1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
„DSK – Seniorenzentrum Alte Lache“
in den Bebauungsplan
„Seniorenwohngemeinschaft Alte Lache“**

Vorentwurf

Textliche Festsetzungen (Teil B)

in der Fassung vom 25. August 2026

Bauleitplan der	Gemeinde Geratal An der Glashütte 3 99330 Geratal, OT Gräfenroda
Bauleitplanung von	KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH Standort Jena Unterlauengasse 9 07743 Jena T. 03641/592 - 518 E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

I RECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
3. Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
4. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Dezember 2025 (GVBl. S. 22, 47),
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 2. Juli 2024 (GVBl. 2024 S. 298)

Darüber hinaus gehendes gültiges Recht bleibt in seiner jeweils aktuellen Fassung unberührt, soweit die nachstehenden Festsetzungen nichts anderes regeln.

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) in der Fassung vom 25. August 2026.

Die textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes behalten wie folgt ihre Gültigkeit bzw. werden gestrichen:

1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 *Sondergebiet „Sonstige Sondergebiete“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO):*
~~Geplant ist ein Altenpflegeheim mit maximal 70 Betten.~~

2 **Ausnahmen und besondere Bestimmungen**

- 2.1 *Ausnahmsweise können gemäß § 23 Abs. 2 und 3 untergeordnete Bauteile und Vorbauten die festgesetzten Baugrenzen überschreiten, wenn sie eine Fläche von nicht mehr als 3 m² überdecken.*
- 2.2 *Der als konkretes Vorhaben vorgegebene Baukörper kann innerhalb der überbaubaren Fläche erweitert werden.*

3 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 3.1 *Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Planeintragungen.*

4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

5 Überbaubare Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

6 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 ~~Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind dem Nutzungszweck „Altenpflegeheim“ dienende Nebenanlagen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen möglich.~~

7 Landschaftspflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 7.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsgebietes
- Erhaltung des Gehölzbestandes
 - Erhaltung einer großen weitgehend zusammenhängenden Wiesenfläche
 - Baum- und Strauchpflanzungen zur Gliederung und Abschirmung
 - Stauden- und Rosenpflanzung im Eingangsbereich und den Sitzbereichen;
 - ~~– Anlage einer Teichfläche~~
 - ~~– Dachbegrünung (Teilfläche)~~
- 7.2 Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Bebauungsgebietes
- Gehölzpflanzung an Feld- und Wiesenwegen westlich der Bahntrasse und Feldweg bis Frankenhain
 - Nachpflanzung und Pflege Streuobstwiese

Die textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden wie folgt ergänzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Für das Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohngemeinschaft“ festgesetzt.
- 1.2 Das sonstige Sondergebiet „Seniorenwohngemeinschaft“ dient dem Wohnen und der Unterbringung von Wohngebäuden, die der Betreuung und Pflege seiner Bewohner dient.

- 1.3 Im Sondergebiet „Seniorenwohngemeinschaft“ sind Wohngebäude und bauliche Anlagen, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, zulässig; mit
- Räumen zum Wohnen, Betreuen und Pflegen,
 - Räumen zur Versorgung,
 - Räumen zur allgemeinen Betreuung, die der Seniorenwohngemeinschaft zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Räumen zur allgemeinen Versorgung, die der Seniorenwohngemeinschaft zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Räumen für die Verwaltung und den Betrieb der Seniorenwohngemeinschaft.
- 1.4 Im Sondergebiet „Seniorenwohngemeinschaft“ sind weiterhin zulässig:
- Anlagen und Einrichtungen der Seniorenwohngemeinschaft für sportliche und sonstige Freizeitgestaltung im Freien,
 - Anlagen und Einrichtungen der Seniorenwohngemeinschaft im Freien,
 - Stellplätze der Seniorenwohngemeinschaft.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO durch die Grundflächenzahl, gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO durch die Zahl der Vollgeschosse und gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO durch die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.
- 2.2 Im Sondergebiet ist eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist im Sondergebiet „Seniorenwohngemeinschaft“ zulässig.
- 2.3 Als Höchstmaß sind gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt.
- 2.4 Die Höhe baulicher Anlagen ist als Höchstmaß Oberkante (OK) mit 423,5 m über NHN bestimmt. Die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Oberkante bezieht sich auf die Oberkante des Daches des Gebäudes. Aufbauten und technische Anlagen können auf maximal 20 % der Dachfläche des Gebäudes das Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen um 3,0 m überschreiten.
- 2.5 Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Normalhöhen-Null (NHN im DHHN2016) bestimmt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Für das Sondergebiet „Seniorenwohngemeinschaft“ ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es ist festgesetzt, dass Gebäude im Sinne einer Einzelhausbebauung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand errichtet wird und die Länge des Gebäudes 69 m betragen darf.
- 3.2 Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt.

4 Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen und Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Gemäß Planzeichnung sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

6 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 97 ThürBO)

- 6.1 Im Sondergebiet „Seniorenwohngemeinschaft“ sind Flachdächer und Mansarddächer zulässig.

III GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „DSK – Seniorenzentrum Alte Lache“ befinden sich gemäß zeichnerischer Festsetzung die Flurstücke 342/5 (teilw.), 342/6, 2020/1 (teilw.), 2020/9 (teilw.) der Flur 5, Gemarkung Gräfenroda.