

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

W/08/2000 > Wohnpark Buchberg - Am Wiesenweg <

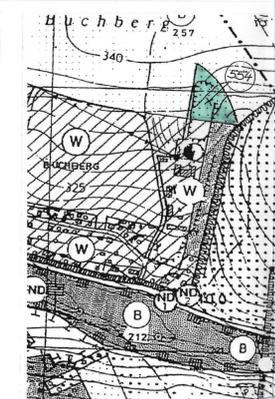


PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**
 - W Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**
 - II Zahl der Vollgeschosse (Dachgeschoßbau zulässig)
 - 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 0,8 Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
- Bauweise (§ 22 BauNVO)**
 - △ Einzelhäuser zulässig
 - △ Doppelhäuser zulässig
 - Offene Bauweise
- Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen**
 - Baugrenze (§ 23 (1), (3) BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - p Besucherparkplätze
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentl. Anlieger- und Spielstraße)
 - Fußweg
 - ▲ Zugangsseite zum Grundstück
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
 - Pflanzgebiete und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 - Private Grünflächen (Hausgärten, Vorgärten)
 - Erhaltung vorhandener Bäume
 - Anpflanzung von großkronigen Bäumen als Pflanzgebot auf den Grundstücken (agemäßig nicht festgelegt)
 - Anpflanzung von mittel- bis kleinkronigen Bäumen als Pflanzgebot auf den Grundstücken (agemäßig nicht festgelegt)
 - Rodung vorhandener Bäume
 - Erhaltung vorhandener Strauchflächen
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1, Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz, Streuobstwiese)
 - private Grünflächen mit eingeschränkter Gartennutzung, von Bepflanzungen und sonstigen Veränderungen freizuhalten
- Sonstige Planzeichen**
 - offene Wasserfläche (Regenrückhaltebecken)
 - Hauptfrischrichtung
 - Flächen für öffentliche Spielanlagen
 - Flächen für Abfall (Gemeinschaftsanlage)
 - ▨ Bestehende Böschung mit Höhenangaben
- Hinweise**
 - GA Garagen (Bebauungsvorschlag)
 - Bebauungsvorschlag
 - 294 m² ca. Angaben der Grundstücksgrößen (nur zur Information)
 - Bestehende Flurstücksgrenze
 - Vorgeschnittene neue Grundstücksgrenzen
 - 17 Baumnummern (sh. Anlage 2 zur Begründung)
 - (47,30) neue Höhenfestlegung der Straßen
 - Grenzverlauf der Ausgleichs- und Sukzessionsfläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)**
 - Das Bebauungsgebiet wird als Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.
 - Ausnahmsweise können nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. § 3 Abs. 3.1 BauNVO.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**
 - Die Grundflächenzahl soll 0,4 und die Geschößflächenzahl 0,8 nicht überschreiten.
 - Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und ein ausgebauter Dachgeschoß sind zulässig.
 - Gestaltung der Gebäude**
 - Das Dach wird als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalndach für Einzel- und Doppelhäuser ausgebildet.
 - Bei Garagen sind auch Flachdächer mit Attikablenden aus Dachziegeln erlaubt. Giebeln sind zulässig. Die Dachform und Dachneigung müssen beim Doppelhaus gleich sein.
 - Dachflächenfenster bis max. 1/8 der Dachgeschoßgrundfläche sind zulässig. Die Dachneigungen werden beim Einzel- und Doppelhaus mit 38° bis 50° festgelegt. Die Dampfhöhe ist bis max. 1,00 m zulässig. Die Traufhöhen dürfen 4,40m nicht überschreiten. Die umlaufenden Traufhöhen werden in Bezug auf die darüberliegenden Straßenhöhen ermittelt. Bei am Hang liegenden Gebäuden werden die Traufhöhen nur an den oberen Geländehöhen ermittelt.
 - Die Dachneigung erfolgt in mittel- dunkelroten Beton- bzw. Ziegel.
 - Bauweise (§ 22 BauNVO)**
 - Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**
 - Überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
 - Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und mind. 5,0m von den Fahrbahnen zurückgesetzt zulässig.
 - Carports und Terrassen im Vorgarten sind nicht zulässig. Als Vorgartenbereich ist der Abstand zwischen der Gebäudeaußenkante zur Baugrenze zzgl. der Abstand Baugrenze zur Straße mit mind. 3,00 m definiert.
 - Die Baugrenzen dürfen mit untergeordneten Bauten im Sinne von § 4 Abs. 7 ThürBauO überschritten werden bei:
 - Eingangsüberdachungen bis max. 1,50 m Breite und max. 1,00 m tiefer Baugrenzüberschreitung.
 - Erdgeschossigen Wintergärten und mehrgeschossigen Erkern bis max. 6/10 der jeweiligen Fassadenlänge und max. 1,50 m tiefer Baugrenzüberschreitung.
 - Terrassen bis max. 15 qm Grundfläche. Die Terrassen dürfen max. 3,00 m tiefer Baugrenzüberschreitung sein.
 - Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
 - Nebenanlagen sind zulässig, außer im Vorgartenbereich.
 - Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 - Die dargestellten Verkehrsflächen gelten. Die öffentlichen verkehrsberuhigten Wohnstraßen sind als Kommunikationsflächen zu gestalten. Fußwege werden von der Straße nicht räumlich getrennt.
 - Baulasten, Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 13, 14 BauGB)**
 - Es besteht das Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger im Ausnahmefall auf privater Fläche, aber im Regelfall im öffentlichen Straßen- und Wegebereich.
 - Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungssicherung**
 - Geländeuverschiede sind auf dem Gelände durch Böschungen auszugleichen. Die Böschungen sind durch heimische, standortgerechte Gehölze (unter Punkt 11) zu bepflanzen.
 - Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Sind größere Höhen sprünge zu überwinden, ist dies durch treppentartige Anordnung von Mauern in Kombination mit Kletterpflanzen und heimischen Strüchern durchzuführen.
 - Einfriedigungen mit Holzrähmen und/oder Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m im privaten Hausgartenbereich, und als Abgrenzung in Richtung Waldrand bis 1,50m, sind zulässig.
 - Einfriedigungen der privaten Vorgartenflächen mit Holzrähmen und/oder Hecken bis max. 70 cm Höhe sind zulässig.
 - Einfriedigungen sind von der Fahrbahn mindestens 0,50 m zurückzusetzen. Dieser Streifen dient z.B. der Verlegung des Straßenbeleuchtungskabels und der Aufstellung der Lichtmasten.
 - Grünordnerische Festsetzung**
 - Private Grünflächen:** Die privaten Grünflächen sind mindestens zu einem Anteil von 20% mit Gehölzen zu bepflanzen. Der Anteil von Nadelgehölzen an der Gesamtgehölzanzahl darf 10% nicht überschreiten. Die Versiegelung privater Grünflächen ist auf einen maximalen Anteil von 20% an der Gesamtfläche zu begrenzen. Geschlossene Beton- und Asphaltdecken u.ä. sind unzulässig.
 - Flächenpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB):** Die zur Bepflanzung vorgesehenen öffentlichen Grünflächen sind mit mind. 20% einheimischen Gehölzen entsprechend Pflanzliste "Sträucher" zu begrünen. Darüber hinaus können Ziersträucher entsprechend der Standortbedingungen eingesetzt werden. Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der unmittelbar angrenzenden Erschließungsanlagen (Straßen, Parkplätze, Fußwege) herzustellen. Öffentliche Parkstellflächen sind grundsätzlich mit hochwachsenden Strüchern, Wuchshöhe nicht unter 2m, zu begrünen.
 - Müllstandorte** Müllstandorte werden als öffentliche Fläche den jeweiligen Straßenzügen zugeordnet.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB):** Es sind eine Waldmantelpflanzung sowie eine Feldgehölzhecke gemäß Pläneintrag anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die zu verwendenden Baum- und Straucharten sind entsprechend der Pflanzliste "Bäume" und "Sträucher" zu wählen. Als Pflanzdichte wird eine Mindestanzahl von 1 Stück/qm festgelegt.
 - Einzelepflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB):** Zur Neupflanzung vorgesehener Bäume gemäß definiertem Pflanzstandort sind die zu verwendenden Arten entsprechend der Pflanzliste "Bäume" zu wählen. Für die Pflanzung der Bäume ist Baumschulware mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden. Die im Plan festgesetzten Baumstandorte können bei der Pflanzung nach Erfordernis verändert werden.
 - Sonstiges**
 - In diesem Gebiet werden archaische Funde vermutet. In diesem Zusammenhang wird auf § 16 Abs. 1-4 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.
 - Der Standort liegt teilweise im Wasserschutzgebiet, Schutzzone III. Die ausgewiesenen Nutzungsbeschränkungen und Verbote zum Grundwasserschutz sind zu beachten.
 - Jedes bebaute Grundstück im vorhabenbezogenen Bebauungsgebiet ist mit einer Regenwasserzisterne mit Drosselklappe auszustatten, Fassungsvermögen mindestens 6,0 m³.



Gehölzliste für Einzel- und Flächenpflanzgebote

Pflanzliste Bäume:

großkronig:	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Acer campestre	Feldahorn
	Betula pendula	Birke
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Quercus robur	Stieleiche
	Fraxinus excelsior	Esche
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
	Tilia cordata	Winterlinde
mittel- und kleinkronig:	Prunus padus	Trauben-Kirsche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus mahaleb	Steinweichsel
	Pyrus communis	Wildbirne
	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
	Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn
	Salix caprea	Mehlbeere
	Sorbus aria	Eberesche
	Sorbus aucuparia	

nur auf den Privatgrundstücken

Malus spec.	Zierapfel
Prunus spec.	Zierkirsche
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde 'Rancho'

Pflanzliste Sträucher:

Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 83 ThürBauO werden gelesen.
 Bad Klosterlausnitz, den 31.8.2000
 Bürgermeister
 Die Übermittlung der Bestandsangaben (Grenzen und Flurstücknummern) mit dem Liegenschaftskataster wird hiermit bescheinigt.
 Stadler, den 2.8.2000
 Unterschrift
 Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von H. Gelhardt wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.08.2000 bis 29.08.2000 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ordentlich bekannt gemacht.
 Bad Klosterlausnitz, den 31.8.2000
 Bürgermeister
 Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB hat die Gemeindevertretung am 29.08.2000 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für dieses Gebiet beschlossen.
 Beschluß-Nr.: 20/19/00
 Bad Klosterlausnitz, den 31.8.2000
 Bürgermeister
 Die Bürgerbeteiligung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit von ... bis ... ermöglicht. Die Beteiligung wurde am ... ordentlich bekanntgemacht.
 Bad Klosterlausnitz, den ...
 Bürgermeister
 Die Kommunalaufsicht des Landesamtes Saale-Holzland-Kreis hat mit Schreiben vom 20.10.00 der öffentlichen Bekanntmachung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugestimmt.
 Bad Klosterlausnitz, den 27.10.00
 Bürgermeister
 Die Gemeinde Bad Klosterlausnitz hat mit Beschluß-Nr. ... des Gemeinderates vom 29.08.00 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen.
 Bad Klosterlausnitz, den 31.8.2000
 Bürgermeister
 Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit der öffentlichen Bekanntmachung am 28.09.00 gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 28.09.00 ordentlich bekanntgegeben.
 Bad Klosterlausnitz, den 28.09.00
 Bürgermeister
 Dem Landratsamt wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Schreiben vom 1.9.00 vorgelegt.
 Bad Klosterlausnitz, den 25.08.00
 Bürgermeister
 ausgefertigt:
 Bad Klosterlausnitz, den 22.09.00
 Bürgermeister

PLANUM INGENIEURBÜRO FÜR ARCHITEKTUR + STÄDTBAU		H. GELHARDT DIPL.-ING. ARCH.	
BAUFORSHAIN VORHAEBENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN WOHN-PARK BUCHBERG - AM WIESENWEG 07659 BAD KLOSTERLAUSNITZ		BAUBEREICHT WBB G01H KELLER ZIEGLER & 07659 GERA-TRUBITZ	
PLANUNGSRHAB/DATUM PA 02/00	PLANMISCHUNGS VORHAEBENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN	BAUTER.	
BEAUFTRAGER/GEZ. KUCHINSKI	PROJEKTLEITER/GEZ. FRANK BAHRER	ARCHIT.	
BL.-GR. W/S 01/00	GEZ.-NR. 29.05.2000	PROJEKT-NR. FIN ENSTHET 1:500	PLAN-NR. 1.2