

GEMEINDE BAD KLOSTERLAUSNITZ

BEBAUUNGSPLAN NR. W/10/2007 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR EIN ALLGEMEINES WOHNGBIET „STRAßE DES FRIEDENS“

Begründung **Stand:** **11.06.2007**

Planung – Architektur und Stadtplanungsbüro Helk
Kupferstraße 1
99441 MELLINGEN
Grünordnung: Dipl.-Ing. I. Kahlenberg
Helk Implan GmbH
Kupferstraße 1
99441 MELLINGEN
Dipl.-Ing. (FH) I. Karstedt

Telefon: 036453 / 865 –0 Fax: 036453 / 86515

Auftraggeber: Gemeinde Bad Klosterlausnitz

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS DER PLANUNG	1
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	1
3. LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES	1
3.1 Eigentumsverhältnisse	2
4. STÄDTEBAULICHES GESTALTUNGSKONZEPT UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	2
5. ÜBERGEORDNETE, RECHTLICHEN SITUATION	3
5.1 Regionaler Raumordnungsplan Ostthüringen	3
5.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Klosterlausnitz.....	3
5.3 Andere Planvorgaben.....	4
6. DIE BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG.....	5
6.1 Art der baulichen Nutzung	5
6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	5
6.3 Traufhöhe und Sockelhöhe.....	6
6.4 Nebenanlagen	7
6.5 Stellplätze, Garagen, Carports.....	7
6.6 private Grünfläche	7
7. VERKEHRSERSCHLIEÖUNG	8
7.1 Straßenverkehr.....	8
7.2 Ruhender Verkehr	8
8. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEÖUNG	9
8.1 Energieversorgung	9
8.2 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung	9
8.3 Gasversorgung	10
8.4 Müllentsorgung.....	10
8.5 Telekommunikation	10
9. LEITUNGSRECHTE	11
10. BAULICHE GESTALTUNG	11
10.1 Fassaden	11
10.2 Stellflächen.....	11
10.3 Dachausbildung.....	11
11. GRÜNORDNUNG	12
12. DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	12
13. IMMISSIONSSCHUTZ	12
14. PLANUNGSSTATISTIK.....	13

14.1	Flächenbilanz	13
14.2	Bebauung	13
15.	GRÜNORDNUNGSPLAN	13
15.1	Einleitung	13
5.2	Grünordnerische Maßnahmen	14
15.3	Maßnahmenblatt.....	15

1. ANLASS DER PLANUNG

Mit Hilfe des Bebauungsplanes für ein Allgemeines Wohngebiet soll eine in der Ortslage befindliche, größere Brachfläche städtebaulich geordnet bebaut werden (Verfahren nach § 13 a BauGB – beschleunigtes Verfahren).

Die Fläche wird von Wohnbebauung unterschiedlicher Ausprägung (eingeschossige und zweigeschossige Bauten) gefasst. Damit ist eine Gebietsprägung auch für die zukünftige Bebauung vorgegeben.

Gründe für die Aufstellung des BP:

- städtebaulicher Ordnungsbedarf für eine Brachfläche (Innenbereichsfläche gemäß § 34 BauGB)
- Schaffung von Bauflächen für den Eigenbedarf
- Beseitigung eines Gefahrenpotentials durch Gebäudeverfall
- Aufwertung innergemeindlicher Räume
- Umfeldgestaltung im Nahbereich Klinik / Kurpark

Derzeit ist das Gebiet mit einem Garagenkomplex und einer leerstehenden Kaufhalle (Nutzungsverlust erfolgt) bestanden. Diese Bausubstanz soll abgerissen und eine Neubebauung vorgenommen werden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu garantieren machte sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Zielvorgaben wie z.B. Erschließungswege, Baufelder usw. ermöglichen eine optimale Flächenausnutzung unter Beachtung eines ausreichenden Maßes an Besonnung und Belüftung, so dass attraktive Wohngrundstücke entstehen.

Mittels planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen soll ein Gebiet geschaffen werden, welches sich in den umgebenden Bestand einfügt.

Die relativ großen Grundstückszuschnitte ermöglichen eine hohe Durchgrünung.

Mit dieser Planung kann einen Innenbereichsflächen eine Entwicklung zugeführt und als Potentialfläche in Anspruch genommen werden. bauliche Erweiterungen am Ortsrand und somit ein zusätzlichen Entzug von Boden wird vermieden.

Vorhandene Brachflächen werden im Sinne des § 1a BauGB nachgenutzt.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Bad Klosterlausnitz:

- teilweise 284/19; 284/20
- 284/25, 28423; 284/13; 184/18; 286/1; 286/2; 285/1; 288/10; 287/3

3. LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

LAGE: Das Plangebiet befindet sich in der nördlichen Ortslage der Gemeinde Bad Klosterlausnitz.

Nördlich, westlich, östlich und südlich grenzen Wohnbauflächen an das Gebiet an.

Östlich grenzt ebenfalls die Straße des Friedens an das Plangebiet an, über welche dieses ebenfalls erschlossen wird.

In nördlicher Richtung, abgegrenzt durch eine einzeilige Bebauung (Wohnbaufläche) schließt sich das Sondergebiet „Klinik“ an.

Aus städtebaulicher Sicht empfiehlt sich ein Brachflächenbeseitigung und damit verbunden die Realisierung einer Innenbereichsentwicklung.

GRÖßE: Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 1,197 ha.

DERZEITIGE NUTZUNG: Das Plangebiet stellt sich derzeit als Brachfläche dar.

Momentan befindet sich hier eine leerstehende Kaufhalle, ein kleineres Gebäude (Baracke) sowie ein einzeiliger Garagenkomplex. Der überwiegende Flächenanteil wird von Grünland unterschiedlicher Ausprägung gebildet.

3.1 Eigentumsverhältnisse

Die benötigten Flächen befinden sich teilweise in gemeindlichem Eigentum und teilweise im Privateigentum.

4. STÄDTEBAULICHES GESTALTUNGSKONZEPT UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Das Plangebiet ist ein wichtiger Bestandteil der Baulandreserven der Gemeinde Bad Klosterlausnitz und stellt eine kostengünstige Potentialfläche dar. Der Standort besitzt eine günstige Lage im Verkehrssystem der Gemeinde, günstige Erschließungsbedingungen und ein relativ geringes Konfliktpotential. Ein zusätzlicher Entzug von wertvollen Böden (Minderung der landwirtschaftlichen Nutzfläche) wird vermieden.

Mit Leerstand belegte und dem Verfall preisgegebene Bausubstanz wird entsorgt und die Fläche gemäß umgebender Gebietsprägung bebaut. Das Wohnumfeld verbessert sich auf diese Weise auch für die bereits im umgebenden Bestand existenten Gebiete.

Zusätzliche Beeinträchtigungen des Landschaftsraumes und eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit verbunden der Entzug landwirtschaftlicher Flächen werden vermieden.

Mit der Ausweisung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet wird der geplanten Nutzung sowie dem umgebenden Gebietscharakter gerecht.

Die umgebenden geplanten und bebauten Flächen weisen den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes auf. In Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Im Plangebiet werden Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausgeschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen, die durch einen Fußweg (ebenfalls nutzbar als Rettungsweg) verbunden sind. Somit besteht eine Anbindung an die Straße des Friedens (Haupterschließung) und die Hermann-Sachse-Straße.

Das Plangebiet ist ausreichend an das umgebende Gemeindegebiet angebunden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen tragen zur Minimierung der Versiegelung sowie zur Integration des Standortes in den umgebenden Bestand bei.

Das Plangebiet wird gemäß § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) entwickelt. Die Planung dient der Widernutzbarmachung einer Innenbereichsfläche (§ 34 BauGB-Gebiet). Die Nettobaufläche des Standortes beträgt 0,95 ha. Die Grundflächenzahl wird im Plangebiet teilweise mit 0,35 und 0,4 festgesetzt. Bei einer überschlägigen Berechnung unter Verwendung einer GRZ = 0,4 werden somit 0,38 ha versiegelt (bebaut). Diesem Wert wird die benötigte Verkehrsfläche von 0,13 ha hinzugerechnet. Somit erhält man eine versiegelte Fläche von ca. 0,51 ha. Damit wird die für den § 13 a zulässige Größe von 20 000 m² (2,0 ha) deutlich unterschritten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1.

Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Da es sich um eine Innenbereichsfläche handelt, die bereits mittels Bebauungsplanung (es besteht Baurecht durch einen genehmigten Bebauungsplan) eine regulierende Bebaubarkeit erhielt, waren die geplanten Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Somit macht sich eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Dem Bauleitplan werden im Rahmen eines Grünordnungsplanes gestalterische Maßnahmen zur Gebietsstrukturierung zugeordnet. Mittels Festsetzungen wird die Realisierung planerisch festgeschrieben (Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan).

Die Festsetzung einer GRZ zwischen 0,35 und 0,4 trägt des weiteren zur Minimierung der Versiegelung im Plangebiet bei. Damit wird den umgebenden städtebaulichen Strukturen im Innenbereich der Gemeinde Bad Klosterlausnitz entsprochen.

5. ÜBERGEORDNETE, RECHTLICHEN SITUATION

5.1 Regionaler Raumordnungsplan Ostthüringen

Die Gemeinde Bad Klosterlausnitz befindet sich regionalplanerisch gesehen in Ostthüringen. Der Ort selbst ist teilfunktionales Mittelzentrum gemeinsam mit Hermsdorf. .

Die Gemeinde Bad Klosterlausnitz befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Fremdenverkehr und Erholung.

5.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Klosterlausnitz

Die Gemeinde Bad Klosterlausnitz verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan (Stand 1999).

In diesem Plan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Die tatsächlich erfolgte gemeindliche Entwicklung lies jedoch erkennen, dass sich der Bedarf für einen solchen Standort nicht abzeichnet. Des weiteren konnte kein Betreiber für die Realisierung eines Einkaufszentrums gefunden werden.

Mit der Planung soll der bereits genehmigt Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Kur – Einkaufszentrum an der Hermann-Sachse-Straße / Straße des Friedens“ durch den Bebauungsplan WA „Straße des Friedens“ außer Kraft gesetzt werden (Flächenüberplanung).

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund von § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht. Die städtebauliche Ordnung der Gemeinde Bad Klosterlausnitz wird durch die beabsichtigte Planung nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet nimmt den Gebietscharakter auf und setzt diesen auf einer jetzigen Brachfläche fort. Es entsteht eine homogene, städtebauliche Gebietsstruktur.

Die Realisierung des Plangebietes entspricht somit den mehrfach belegten gemeindlichen Interessen und dient der Beseitigung städtebaulicher Missstände sowie Gefahrenquellen. Gleichzeitig werden in der Zeit der „knappen Kassen“ vorhanden Möglichkeiten zur Bereitstellung günstig erschließbaren Baulandes genutzt.

Unter dem Aspekt, sparsam mit Grund und Boden umzugehen (§ 1a BauGB), ist die geplante Standortnachnutzung zu begrüßen.

Als Zielstellung für die künftige Entwicklung der Gemeinde Bad Klosterlausnitz können aus heutiger Sicht folgende Aufgaben formuliert werden:

- Sicherung der Funktion des teilfunktionalen Mittelzentrums
- Sicherung des Wohnstandortes unter Beibehaltung des vorhandenen Siedlungscharakters;
- Sicherung der Kurortfunktion
- Sicherung und Ausbau vorhandener Arbeitsstätten, Bereitstellung eines angemessenen gewerblichen Erweiterungspotentials (gewerbliche Hauptentwicklung im teilfunktionalen Mittelzentrum Hermsdorf);
- Erhaltung und Ausbau von Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen;
- Erhaltung und Pflege von Natur und Landschaft.

Im Zuge einer Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Anpassung der Plandarstellung vorgenommen werden.

5.3 Andere Planvorgaben

Für den Bereich des Bebauungsplangebietes wurde bereits ein Bebauungsplan für ein „Sondergebiet „Kur – Einkaufszentrum an der Hermann-Sachse-Straße / Straße des Friedens“ erstellt, der 1993 eine Genehmigung erlangte (AZ.: G7St/B – 09/08.93). Im Plangebiet sollten folgende Einrichtungen realisiert werden:

- Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, einschließlich Restaurant- und Cafe-Betrieb
- medizinische Versorgungen in Form von Arztpraxen, Apotheken, Drogerien, Behandlungszentren, Sport- und Fitnessanlagen
- verschiedenen kleine Läden und Boutiquen im vorhandenen Rohbau der Kaufhalle
- Integration einer Tiefgarage

Die tatsächliche Entwicklung in der Gemeinde Bad Klosterlausnitz erfolgte so, dass die Fläche für die angedachte Nutzung nicht mehr benötigt wird. Kur- und Arzteinrichtungen haben sich anderweitig im ausreichendem Maße etabliert. Restaurants und Cafes sind vorhanden und können gemäß Nutzungsschablone bei Bedarf ebenfalls in einem Allgemeinen Wohngebiet auch realisiert werden.

Bestrebungen seitens der Gemeinde Investoren zur Realisierung der angedachten Nutzungen zu finden scheiterten ebenfalls. Der örtliche Bedarf ist aus heutiger Sicht in diesem Umfang nicht mehr existent.

Aus diesem Grund wird die Fläche mit dem Bebauungsplan für ein WA „Straße des Friedens“ überplant. Das derzeit noch bestehende Recht wird mit Genehmigung des Bebauungsplanes für ein WA „Straße des Friedens“ außer Kraft gesetzt.

Der genehmigte Bebauungsplan für ein Sondergebiet ist vollständig in die Fläche der derzeitigen Planung für ein Wohngebiet integriert. Das Flurstück 287/3 stellt eine Erweiterung des bereits genehmigten Bebauungsplanes dar.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes für ein Allgemeines Wohngebiet wird sich die Situation gegenüber dem einstigen Vorhaben der Sondernutzung des Gebietes erheblich verbessern. Das Verkehrsaufkommen wird sich positiver gestalten. Es sind weniger Erschließungsanlagen zur Gebietsumsetzung erforderlich. Besonders der Wegfall einer Verkaufseinrichtung wirkt sich positiv auf die Wohnqualität und die in der Nähe des Standortes befindlichen Kureinrichtungen aus, da der entsprechende Publikumsverkehr sowie der Lieferverkehr wegfallen.

6. DIE BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Plangebiet soll z.B. die Einrichtung eines Cafés oder eines nicht störendes handwerks- und Dienstleistungsunternehmens ermöglicht werden. Besonders im Hinblick auf die Kureinrichtungen könnten z.B. ergänzenden Einrichtungen entstehen, die die Qualität des Kur- und Erholungsortes weiter steigern.

Bei der Integration von kulturellen und sportlichen Einrichtungen sind die Normen der VDI 3726-Schallschutz bei Gaststätten und Kegelbahnen (v. Jan. 1991) einzuhalten.

Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauGB werden nicht zugelassen. Der Erhalt einer größtmöglichen Wohnruhe steht im Vordergrund. Gleichzeitig soll damit erreicht werden, dass gewerbliche und Dienstleistungsansiedlungen vorrangig in gewerblichen bzw. gemischten Bauflächen und damit verbunden im zentralen Ortskernbereich zur Wiederbelebung der innergemeindlichen Infrastruktur erfolgen sollen.

Mit dieser Ausweisung entspricht das Gebiet der umgebenden Ortsstruktur. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ermöglicht eine gewisse Funktionsvielfalt, ohne die angestrebte Wohnqualität zu beeinflussen.

Die Grundflächenzahl wird im Plangebiet wie folgt festgesetzt:

$$\begin{array}{ll} \text{WA}_1; \text{WA}_2; \text{WA}_3; \text{WA}_5; \text{WA}_6 & = 0,35 \\ \text{WA}_4 & = 0,4 \end{array}$$

Die weitestgehende Minimierung der Grundflächenzahl dient dazu, die Versiegelung der Grundstücke relativ gering zu halten. Im Plangebiet kann auf diese Weise ein relativ großer Freiraumanteil erzeugt werden (positive Auswirkungen bezüglich Belichtung, Belüftung und Besonnung werden erzielt), der die Vorgaben der umgebenden Siedlungsbestände fortsetzt und dem Charakter der in diesem Bereich von Bad Klosterlausnitz realisierten Bebauung entspricht. Lediglich in einem Baufeld (WA_4) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, damit hier die angrenzende Bebauungsstruktur der Mehrfamilienhausbebauung entlang der Straße des Friedens entsprechend nachempfunden und umgesetzt werden kann.

Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplangebiet festgesetzten Werte als Höchstwerte festgesetzt. Auf diese Weise erhält das Gebiet eine relativ große Flexibilität und wird für einen großen Kreis von Bauwilligen interessant.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise mit enger gefasster Längenbegrenzung festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand mit einer maximalen Länge von 25 m zu errichten. Dies trägt zur Schaffung eines ausreichenden Maßes an Belichtung, Besonnung und Belüftung bei. Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung einer zu großen Flächenversiegelung und einer Schaffung von kompakten Bauformen in einem relativ locker bebauten Bereich entgegengewirkt.

Die Abgrenzung der überbaubaren Fläche erfolgt im gesamten Plangebiet mittels Baugrenzen. Innerhalb der so entstandenen Baufelder können die Gebäude angeordnet werden. Auf diese Weise entsteht Spielraum für individuelle Lösungen. Eine lebendige Darstellung der Gebäude im Straßenraum durch leichte Versprünge der Raumkanten sorgt für einen erlebnisreichen Charakter innerhalb des Gebietes. Dies trägt ebenfalls zum Entstehen von markanten Situationen bei. Eine Tiefenbegrenzung der Baufelder dient dazu, eine grundlegende städtebauliche Ordnung durchzusetzen und die Spielräume auf ein nötiges Maß zu beschränken.

Geringfügige Überschreitungen der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO sind zulässig. Eine Festsetzung des Maßes der Überschreitung erfolgt nicht, da diese ansonsten für jedes vortretende Gebäudeteil separat festgelegt werden müsste, da die Wirkung der jeweiligen Gebäudeteile unterschiedlich zu bewerten ist (z.B. Vordach, Erker usw.). Die Möglichkeit der Gesetzgebung wird in diesem Fall stattgegeben.

Im Baufeld WA₅ erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Wohnungen im Gebäude. Auf diese Weise soll vermieden werden, dass ein Mehrfamilienhaus größeren Ausmaßes im rückwärtigen Plangebiet entsteht.

Im Interesse kurzer Erschließungswege auch auf den privaten Baugrundstücken werden die Baufelder straßenbegleitend angeordnet. Dies dient zudem der Sicherung der Wohnruhe in den rückwärtigen Wohngärten. Das Baufeld WA₂ ist ebenfalls über eine öffentliche Straße erschlossen. Die Baufeldausrichtung erfolgt hier in Verlängerung der Straße. Das Grundstück befindet sich im Privateigentum eines Besitzers. In das Grundstück werden Privatwege zur inneren Erschließung vorgesehen, die an das öffentliche Netz angebunden sind.

6.3 Traufhöhe und Sockelhöhe

Generell erfolgt keine Festsetzung der Gesamthöhe der Gebäude (Firsthöhe). Es wird eine **Traufhöhe** festgelegt, die sich am umgebenden Baubestand orientiert. Bei Realisierung der möglichen Dachneigungen und -formen kann eine Bebauung realisiert werden, die sich in die Vorhandene einfügt und deren Vorgaben widerspiegelt.

Die Festsetzungen bezüglich Traufhöhe dient dazu, Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch untypische Gebäudehöhen auszuschließen. Besonders bei einer Bebauung innerhalb vorhandener Wohnstandorte müssen die durch den angrenzenden Gebäudebestand bedingten Vorgaben zur Wahrung des Ortsbildes und zur Erhaltung überlieferter Strukturen Beachtung finden.

Die Traufhöhe wird wie folgt definiert: Der Traufhöhenpunkt ist der Schnittpunkt zwischen Außenkante Fassade / Oberkante Dachhaut. Die Höhenangabe der Traufhöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe der Straßenmitte auf der Erschließungsseite.

Die Festsetzung der Traufhöhe erfolgte unter Beachtung der umgebenden Bebauung und wurde für die Baufelder WA₁ – WA₃ und WA₅ so gewählt, dass die Ausbildung zweier Geschosse ohne Ausnutzung des möglichen Sockels oder die Realisierung zweier Vollgeschosse mit Ausnutzung der Sockel- und Drenpelhöhe möglich ist, wobei das zweite Vollgeschoss dann im Dachraum realisiert werden müsste. Damit wird die Einfamilienhausbebauungsstruktur des Parkweges und der Hermann-Sachse-Straße aufgenommen.

müsste. Generell ist aber auch eine eingeschossige Bebauung möglich, da die Firsthöhe nicht zwingend festgelegt ist und somit eine Obergrenze darstellt.

Im Baufeld WA₄ und WA₆ soll mit der Festlegung einer Traufhöhe von 6,5 m eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden. Die Bebauung des Baufeldes WA₄ kann dann ana-

log der angrenzenden Gebäude realisiert werden (z.B. gegenüber befindlicher Wohnblock oder angrenzende Zweifamilienhäuser).

Die Festsetzungen der **Sockelhöhe** mit 1,20 m erfolgte mit der Absicht, entsprechende Kellergeschosse realisieren zu können. Ab einer Höhe von 1,40 m würden überirdische Vollgeschosse definiert werden können. Dies sollte vermieden werden. Entweder es wird ein Kellergeschoss errichtet oder das erste Vollgeschoss befindet sich im Anschluss an einer Sockelhöhe von 1,20 m.

Der Bezugspunkt für die Sockelhöhe der Gebäude ist die mittlere Höhe der Straßenmitte auf der Erschließungsseite. Auf diese Weise kann ein harmonisches Straßenbild innerhalb des Plangebietes erzielt werden.

Im Bereich der Hanglage ist von einer mittleren Sockelhöhe als Bezugspunkt auszugehen.

6.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können sowohl innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Durch die Lage des überwiegenden Plangebietes „In zweiter Reihe“ (Baufelder WA₁ und WA₂, Baufelder WA₃ und WA₆) kann diese Zulässigkeit gegeben werden, da negative Auswirkungen auf das Ortsbild nicht in Erscheinung treten. Der Bereich besitzt den Charakter einer in sich geschlossenen Anlage, die hauptsächlich dem Anliegerverkehr unterliegt.

Das Baufeld WA₄ grenzt einseitig an die Straße des Friedens an. In diesem Bereich ist ebenfalls eine Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche möglich. Da es sich um eine relativ kleine Anliegerfläche handelt kann der Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche zugestimmt werden. Gravierende Beeinträchtigungen des Straßenbildes werden nicht erwartet.

6.5 Stellplätze, Garagen, Carports

Garagen und Carports sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig. Durch diese Festsetzung soll insbesondere gewährleistet werden, dass die Straßenräume durch die Hauptbaukörper und nicht durch die Garagen usw. geprägt werden.

Aufgrund der relativen Baudichte des Plangebietes und der optimalen Freiraumausnutzung ist eine Grenzbebauung durch Garagen (unter Beachtung der textlichen Festsetzungen) zulässig. Auf diese Weise wird einer Verteuerung des Baugrundes durch die Ausweisung sehr großer Baugrundstücke entgegen gewirkt.

Bei der Ausbildung von zwei benachbarten, in Grenzbebauung errichteten Garagen ist eine einheitliche Dachform und -neigung zu realisieren. Die Baukörper sind aufeinander abzustimmen.

Stellplätze können sowohl in der überbaubaren wie in der nicht überbaubaren Fläche realisiert werden. Damit wird eine Ausnutzung des teilweise vorhandenen 5 m Streifen zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze möglich. Ein zweiter Stellplatz vor der Garage oder dem Carport kann realisiert werden.

6.6 private Grünfläche

Am nordwestlichen Plangebiet, in Angrenzung an die Planstraße A befindet sich eine private Grünfläche. Diese erhält eine Zweckbestimmung als Hausgarten und ist als solcher dem Flurstück 284/25 zugeordnet. Ausnahmsweise wird die Errichtung eines Carports innerhalb dieser privaten Grünfläche zugelassen. Eine weitere, künftige Bebauung dieses Bereiches ist nicht vorgesehen und wird somit ausgeschlossen.

7. VERKEHRSERSCHLIEßUNG

7.1 Straßenverkehr

Anbindung des Plangebietes:

Das Gebiet ist mittels der Planstraße A an die Straße des Friedens angebunden und so über diese erreichbar. Eine zweite Anbindung besteht an die Hermann-Sachse-Straße mittels Planstraße B, dient aber nur der Erschließung eines nördlichen Baugrundstückes sowie einer privaten Grünfläche (Zweckbestimmung Hausgarten).

Strassen im Plangebiet:

Die Festsetzung der Verkehrsflächen im Plangebiet und ihre Breite orientiert sich am Prinzip der kosten- und flächensparenden Erschließung. Es wird nur so viel Verkehrsfläche festgesetzt, wie für eine ordnungsgemäße Verkehrserschließung (gemäß EAE 85/95) erforderlich ist.

Die festgesetzten Breiten beinhalten alle erforderlichen technischen Elemente (Bordsteine, Bankett), die für die Ausbildung der Straßen erforderlich sind. Geringfügige Abweichungen (0,50 m) gegenüber der festgesetzten Breiten, die sich aus der technischen Planung ergeben können, werden zugelassen.

Die Verkehrsflächen dienen ausschließlich dem Anliegerverkehr (Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke). Sie werden mit einer Verkehrsberuhigung belegt und können so als Mischverkehrsflächen gestaltet werden.

Der Begegnungsfall PKW/LKW wird ermöglicht, so dass ein ungehindertes Passieren der Fahrzeuge gegeben ist.

Zur Gebietserschließung wird eine Stichstraße (Planstraße A) realisiert. Die **Planstraße A** weist eine Breite von 6,00 m auf (gesamte Straßenverkehrsfläche) und endet in einer Aufweitung, die als Wendemöglichkeit für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug gestaltet ist. Von diesem Punkt zweigt die Straße sowohl in nördliche wie auch in südliche Richtung in das Gebiet ab. Die Breite der Verkehrsfläche (inkl. aller benötigten technischen Anlagen wie Borde usw.) wird innerhalb dieser beiden Stiche auf 5,50 m beschränkt.

An den nördlichen Straßenstich der Planstraße A schließt sich ein Fußweg (Breite 3,50 m) an, der als Verbindungselement zur Planstraße B in Erscheinung tritt. Der Fußweg ist beidseits mit Pollern gegen Befahren gesichert und kann im Notfall genutzt werden.

Die **Planstraße B** selbst bindet an die Hermann-Sachse-Straße an und weist eine Breite der Verkehrsfläche von 5,50 m auf und dient der Erschließung von 3 Baufeldern mit mehreren Grundstücken.

Das Straßenbegleitgrün wird dem Straßenraum zugeordnet.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Im Plangebiet werden folgende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgelegt:

- alle Planstraßen werden als verkehrsberuhigte Verkehrsflächen festgelegt
- Fußweg zwischen Planstraße A und Planstraße B

7.2 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet ist ein Längsparken entlang der Fahrbahn einseitig möglich. Eine entsprechende Beschilderung wird im Zuge der technischen Ausführungsplanung (Beschilderungsplan) zugeordnet. Auf diese Weise entstehen Parkmöglichkeiten für ca. 8 – 10 Fahrzeuge im

öffentlichen Raum, die vorwiegend dem Besucherverkehr bzw. zum Be- und Entladen vorbehalten sein sollten.

Der Individualstellplatzbedarf sollte auf dem eigenen Grundstück abgedeckt werden. Innerhalb der überbaubaren und nichtüberbaubaren Fläche besteht die Möglichkeit der Stellplatzanordnung.

8. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

8.1 Energieversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie erfolgt in Zuständigkeit der E.ON - Thüringer Energie AG, Gebietsdirektion Mitte/Erfurt.

Direkt angrenzend zum Plangebiet, in der Straße des Friedens, befinden sich Niederspannungsleitungen der E.ON – Thüringer Energie AG.

Die Versorgung dieses Vorhabens kann aus dem bestehenden Leitungsnetz der E.ON – Thüringer Energie AG in der Gemeinde Bad Klosterlausnitz sichergestellt werden.

Die geplante Umsetzung der Baumaßnahme ist der E.ON – Thüringer Energie AG rechtzeitig mitzuteilen, damit über die technische Ausführung der Versorgungsleistung entschieden werden kann. Bei allen Maßnahmen sind die entsprechenden Vorschriften (z.B. Abstandsregelung von Baumpflanzungen zu Leitungsbeständen usw.) einzuhalten. Der benötigte Leistungsbedarf sollte der E.ON – Thüringer Energie AG rechtzeitig angezeigt werden.

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes sind die Firmen auf das Erfordernis des Einholens von Schachtscheinen hinzuweisen.

Die geplanten Kabeltrasse verläuft im öffentlichen Verkehrsraum.

8.2 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Zuständiges Unternehmen für den Bereich Wasser/Abwasser ist der Zweckverband Wasser/ Abwasser Holzland mit Sitz in Hermsdorf.

Folgende Aussagen zu den einzelnen Bereichen können getroffen werden:

Wasser:

Die Trinkwasserversorgung des B-Plangebietes ist über das bestehende Leitungsnetz abgesichert. Eine Anbindung erfolgt von Norden über den Abzweig in der Hermann-Sachse-Straße und von Osten über die Straße des Friedens als Ringschluss.

Die geplante Trinkwasserversorgung wird gemäß der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (TrinkwV2001) auf eine einwandfreie Beschaffenheit geprüft. Die geplante Inbetriebnahme der Wasserversorgungsanlage wird dem Gesundheitsamt spätestens zwei Wochen vorher angezeigt.

Die Freigabe der Trinkwasserleitungen ist entsprechend einzuholen.

Werden neben der Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen installiert, so sind diese beim Gesundheitsamt des Landratsamtes anzeigepflichtig.

Löschwasser:

Dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz kann zu Zwecken der Brandbekämpfung eine Wassermenge von 48m³ über einen Zeitraum von 2 h entnommen werden.

Abwasser:

Anbindepunkte an das bestehende Kanalnetz der Gemeinde Bad Klosterlausnitz sind am östlichen (Straße des Friedens) und westlichen Plangebietsrand (Bereich des Flurstücke 287/3) sind gegeben

Die Gebietsentwässerung ist im Trennsystem zu realisieren. Anfallende Schmutzwässer sind direkt dem öffentlichen Abwassernetz zuzuführen.

Die Leitungsverlegung erfolgt im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.

Oberflächenwasser:

Eine ungedrosselte Einleitung von Regenwasser in den stark belasteten Mischwasserkanal DN 300B in der Straße des Friedens ist nicht möglich.

Zur Entlastung des Gebietes wird das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen hauptsächlich in den Kanal der „Straße des Friedens“ eingeleitet. Ein weiterer teil kann dem Kanal in der Straße „Am Kurpark“ eingeleitet werden. Im Bereich des Privatgeländes sind dafür Flächen mit Leitungsrechten vorgesehen.

Des weiteren besteht im Bereich des Wendehammer die Möglichkeit der Einordnung einer Regenrückhaltung (Zisterne). Ausreichend Fläche ist diesbezüglich vorhanden.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen versickert oder einer Regenwassernutzung (Niederschlagswasser in Zisternen auffangen) zugeführt werden.

Bei der Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen ist pro 100 m² bebauter Fläche ein Speichervolumen von 2,75 m³ zugrunde zu legen, mindestens jedoch 3 m³.

8.3 Gasversorgung

Zuständiges Unternehmen im Bereich der Gasversorgung ist die E.ON - Gasversorgung Thüringen GmbH mit Sitz in Erfurt.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Anlagen der Gasversorgung.

Anbindemöglichkeiten an das Leitungsnetz sind im Bereich der Straße des Friedens über die dort befindliche Hauptleitung PE DN 100 MOP1 gegeben.

Vor Baubeginn ist der Schachtschein im Kundenzentrum Erfurt einzuholen.

Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas kann realisiert werden.

8.4 Müllentsorgung

Das Gebiet wird an die Müllentsorgung des Saale-Holzland-Kreises angebunden.

Im Plangebiet wird in der Nähe des Wendehammers ein Mülltonnenstandplatz vorgesehen.

Am Tage der Entsorgung sind die Mülltonnen, deren Grundstücke durch die Müllentsorgung nicht direkt angefahren werden, auf diesen Standplatz zu bringen.

8.5 Telekommunikation

Zuständiges Unternehmen für den Bereich der Telekommunikation ist die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Gera.

Die Gemeinde Bad Klosterlausnitz ist bereits vollständig an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Eine fernmeldetechnische Erschließung des Plangebietes ist durch Netzerweiterungen möglich. Es ist die Verlegung von neuen Breitbandkabeln erforderlich. Anbindemöglichkeiten an das vorhandene Netz bestehen sowohl in der Straße des Friedens wie auch in der Hermann-Sachse-Straße.

Die geplante Umsetzung der Baumaßnahme ist der Deutschen Telekom AG rechtzeitig mitzuteilen, damit über die technische Ausführung der Versorgungsleistung entschieden werden kann.

9. LEITUNGSRECHTE

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für Leitungsrechte festgesetzt. Als Begünstigter wird der Abwasserentsorger aufgeführt. Dabei handelt es sich um eine für die zukünftige, infrastrukturelle Erschließung des Gebietes benötigte Trasse, die in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen festgelegt wurde. Die Trasse bedingt sich aus der Lage vorhandener Leitungsbestände und den geplanten Weiterführungen.

10. BAULICHE GESTALTUNG

Die Festsetzung zur baulichen Gestaltung orientiert sich an den örtlichen Vorgaben. Bei der heutigen unüberschaubaren Vielfalt an verfügbaren Baumaterialien und Gestaltungsmöglichkeiten sind Vorschriften bezüglich der Gestaltung unerlässlich, um ein ästhetisches Baugebiet zu schaffen und eine Integration in den umgebenden Bestand sowie den angrenzenden Landschaftsraum zu erzielen.

10.1 Fassaden

Die Festsetzung zur Fassadengestaltung wurde gewählt, um eine harmonische Einbindung der Gebäude in den umgebenden Baubestand zu erzeugen.

Der Ausschluss von glasierten und glänzenden Materialien soll zur Verwendung von ortstypischen Materialien (Putz) führen. Gleichzeitig wird der Realisierung von Holzhäusern (Blockhäusern) als „örtlich untypisch“ ausgeschlossen.

10.2 Stellflächen

Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Auf diese Weise wird der Versiegelungsgrad minimiert.

10.3 Dachausbildung

Im Plangebiet wird die Dachneigung für Wohnhäuser mit größer 35° Dachneigung festgelegt. Damit wird dem umgebenden Baubestand Rechnung getragen. Das Plangebiet fügt sich somit in die Ortstypik von Bad Klosterlausnitz ein. Eine Festlegung zur Dachform selbst erfolgt nicht. Den Bauwilligen sollen hier gewisse Spielräume gewährleistet werden, die Individualbauten ermöglichen. Lediglich der Ausschluss von Pultdächern wird vorgenommen, um einhüftige Bauten zu vermeiden.

Im Baufeld WA₆ erfolgt die Zulassung einer Dachneigung von größer als 3°. Bei diesem Baufeld handelt es sich um ein erhöhtes Hinterliegergrundstück, welches vom Straßenraum der eigentlichen Ortslage nicht einsehbar und durch einen Grünbestand von der vorhandenen Bebauung des Bestandes abgeschirmt ist. Hier soll die Möglichkeit zur Realisierung eines Flachdaches gegeben werden, da diese Gestaltungsabsicht der Gemeinde durch Bauwillige immer wieder herangetragen wird, in anderen Baugebieten aber zumeist nicht realisierbar ist. Innerhalb dieses zurückgesetzten, vom gewachsenen Gemeindegebiet nicht einsehbaren Baufeldes kann eine solche Flachdachform realisiert werden, ohne dass sie sich störend auf das Ortsbild auswirkt.

Aus diesem Grund erfolgt ebenfalls keine Festlegung der Dachneigung / Dachform von Dächern an Nebengebäuden, Garagen und Carports. Oftmals werden durch solche Festlegungen beim Anbau von Garagen an das Haupthaus Probleme erzeugt, weil z.B. bei Realisierung einer Satteldachgarage am Haupthaus ein Fenster an dieser Stelle nicht realisiert werden könnte, was sich wiederum negativ auf die gewünschte Raumaufteilung auswirken könnte. Solche Einschränkungen sollen den Bauwilligen nicht gemacht werden.

11. GRÜNORDNUNG

Das Plangebiet stellt gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Eingriffe waren durch die einstige Flächennutzung bereits vor der Planungsentscheidung zum genehmigten Bebauungsplan Sondergebiet „Kur – Einkaufszentrum an der Hermann-Sachse-Straße / Straße des Friedens“ zulässig, da es sich um eine Innenbereichsfläche handelt. Mit Realisierung der Planung zum WA „Straße des Friedens“ wird somit eine vorhandene Baufläche unter städtebaulichen Vorgaben überplant. Es erfolgt lediglich eine Nutzungsänderung des Plangebietes.

Mittels integriertem Grünordnungsplan sollen Festsetzungen zur Gebietsdurchgrünung und Gestaltung öffentlicher Grünflächen, Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen getroffen werden, die das Gebiet qualitativ aufwerten.

12. DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Da bei Erdarbeiten grundsätzlich mit archäologischen Funden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) und Befunde (markante Bodenverfärbungen, Mauerreste, auffällige Steinhäufungen o.ä.) gerechnet werden muss, ist bei der Durchführung des Vorhabens das Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 07.01.1992 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), geändert durch das 1. Änderungsgesetz vom 23.11.2005 (GVBl. S. 359) einzuhalten. Dies betrifft insbesondere die Anzeige- und Meldepflicht gemäß § 16 Abs. 1 – 4 sowie die Pflicht zur Kostenerstattung gemäß § 13 Abs. 3 beim Auffinden von Zufallsfunden / Bodendenkmalen.

Die Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Archäologische Denkmalpflege (Dienststelle Weimar), werden die notwendigen Erdbewegungen begleiten. Der Termin der Schachtarbeiten ist 14 Tage vor Baubeginn dem Landesamt, Dienststelle Weimar, zu übermitteln.

13. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Integration von kulturellen und sportlichen Einrichtungen sind die Normen der VDI 3726-Schallschutz bei Gaststätten und Kegelbahnen (v. Jan. 1991) einzuhalten. Mögliche Gebäude sind so zu gestalten, dass keine Lärmemissionen nach außen dringen.

14. PLANUNGSSTATISTIK

14.1 Flächenbilanz

In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz für das Plangebiet dargestellt:

Flächenbezeichnung	m ²	%
Bruttobauland	11 970,60	100,00
Nettobauland	9 574,60	79,98
Verkehrsfläche	1 367,00	11,41
Mülltonnenstandplatz	23,00	0,19
private Grünfläche	595,00	4,97
Straßenbegleitgrün	411,00	3,45

14.2 Bebauung

Die vorhandene Bebauung wird abgerissen. Das Abrissmaterial wird fachgerecht entsorgt.

Das Plangebiet dient der Realisierung von Einzel- oder Doppelhäusern als Einfamilien- oder Mehrfamilienhäuser.

Die Festsetzung lassen eine Realisierung von Einzelhäusern mit Einfamilienhausstatus und ca. 1 Mehrfamilienhaus zu. Eine Integration von nicht störenden Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen ist ebenfalls möglich und durch eine relativ große Baufeldwahl im Bereich des WA₃ gut realisierbar.

Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind dabei so gestaltet, dass eine relative Flexibilität des Gebietes besteht und so ein großer Kreis von Bauwilligen angesprochen werden kann.

Durch die relativ großen Baufeldtiefen in Teilbereichen des Plangebietes wird eine individuelle Bauweise ermöglicht.

15. GRÜNORDNUNGSPLAN

15.1 Einleitung

Beschreibung des Vorhabens

Mit dem B-Plan für das Allgemeine Wohngebiet „Straße des Friedens“ in der Gemeinde Bad Klosterlausnitz ist eine lockere Bebauung mit Wohnhäusern im Innenbereich vorgesehen. Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan ausgewiesen und wurde mittels Bebauungsplanung als Sondergebiet „Kur – Einkaufszentrum an der Hermann-Sachse-Straße / Straße des Friedens“ beplant. Der Bebauungsplan für eine Sondergebietsnutzung ist genehmigt. Zur Zeit ist die Fläche ungenutzt, der Gebäudebestand verfällt. Mit der Änderung in eine Wohnbaufläche soll der Bereich wieder eine Nutzung erfahren. Da die Umgebung ebenfalls durch Wohnbebauung geprägt ist, passt sich die neue Nutzung gut ein. Der Gemeinde wird damit die Möglichkeit zur Innenentwicklung eröffnet.

Mit der Erstellung eines GOP erfolgt die Gestaltung des Plangebietes: Durch die Festsetzungen wird eine Eingrünung des Wohngebiets bzw. der Verkehrsflächen sowie die Erhal-

tung einzelner Bäume und Grünflächen erreicht. Da kein Eingriff in den Naturhaushalt stattfindet, sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Naturschutzrechtliche Regelung

Da sich das Plangebiet im Innenbereich befindet, stellt der B-Plan gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Bebauungsplans stellt ebenfalls keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 BNatSchG sowie des § 6 Abs. 1 und Abs. 2 ThürNatG dar.

Eingriffsbewertung

Da es sich um eine Innenbereichsfläche (§ 34 BauGB) handelt, sind Eingriffe, die im Zusammenhang mit der Realisierung einer Bebauung stehen, zulässig. Mittels Flächennutzungsplanung erfolgte die Regelung der Flächennutzung (Gebietszuordnung), in deren Ergebnis ein Bebauungsplan Sondergebiet „Kur – Einkaufszentrum an der Hermann-Sachse-Straße / Straße des Friedens“ für diesen Bereich erstellt und zur Genehmigung geführt wurde. Mit Realisierung der Planung zum WA „Straße des Friedens“ wird somit eine Innenbereichsfläche einer anderen baulichen Nutzung zugeführt, als in einer bestehenden Planung festgeschriebene ist.

In nachfolgender Tabelle erfolgt eine Gegenüberstellung der Flächeninanspruchnahme des genehmigten Bebauungsplanes (Sondergebiet) mit der Planungsabsicht (Wohngebiet):

Gegenüberstellung der Flächeninanspruchnahme					
B-Plan: Sondergebiet Kur- Einkaufszentrum			B-Plan: Allgemeines Wohngebiet		
Plangebiet	10.020 m ²	100 %	Plangebiet	11.970 m ²	100 %
davon:			davon:		
Verkehrsflächen	2.550 m ²		Verkehrsflächen	1.390 m ²	
mögl. Bebauung (80 %)	5.976 m ²	85 %	mögl. Bebauung (40 %)	3.830 m ²	44 %
Grünflächen (20 %)	1.494 m ²	15 %	Grünflächen	6.750 m ²	56 %

Trotz des größeren Plangebietes ist die Versiegelung (5.220 m²) durch die geplante Wohnnutzung deutlich geringer, als bei der Ausführung des Sondergebietes (8.526 m²). Ferner entstehen Veränderungen des dort vorhandenen Ortsbildes durch die geplanten Baukörper, die als positiv zu werten sind. Es erfolgt eine angepasste, bedarfsgerechte bauliche Verdichtung und Gestaltung einer Brachfläche. Im Vergleich der beiden Varianten ist festzustellen, dass die Überplanung als Wohngebiet eine Verbesserung darstellt.

Die Empfindlichkeit des Raumes gegenüber Veränderungen und Eingriffen ist sehr gering. Es liegt eine Vorbelastung des Naturhaushaltes im Untersuchungsraum aufgrund der Ortslage und der damit verbundenen menschlichen Einflüsse vor. Entsprechend sind im Rahmen der Bauleitplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

5.2 Grünordnerische Maßnahmen

Für den B-Plan mit integriertem GOP - Allgemeines Wohngebiet „Straße des Friedens“ der Gemeinde Bad Klosterlausnitz werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan ist für einzelne Flächen (Flächen mit Pflanzbindung) das Anpflanzen von Bäumen sowie eine Ansaat mit Rasen festgesetzt. Sie sind vom Grundstückseigentümer

dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Verlust ist ein Baum angemessen (mind. 1:1) durch Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen.

Grundstücksflächen

Alle Grundstücksflächen, die nicht im Sinne des § 12 BauNVO und des § 14 BauNVO mit einer Nutzung belegt werden, sind mit einer Rasenmischung anzusäen und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich können weitere Pflanzungen (Baum- / Strauchpflanzungen) zur Gestaltung vorgenommen werden.

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten soll der Charakteristik eines Hausgartens (Nutz- und Erholungsgarten) entsprechen. Für Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze verwendet werden.

Bindung für Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte sind generell einzuhalten, können jedoch geringfügig (maximal 3 m) verschoben werden.

Die Arten, Stückzahlen und Mindestmaße der anzupflanzenden Bäume sind dem Maßnahmenblatt sowie dem B-Plan - „Festsetzungen zur Vegetationsausstattung“ zu entnehmen.

Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Da hier kein Eingriff in den Naturhaushalt stattfindet, sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzusetzen. Die grünordnerischen Maßnahmen: G1- Straßenbegleitgrün sowie G2- Baumpflanzungen, dienen der inneren Durchgrünung bzw. der Einbindung der neuen Verkehrsflächen.

15.3 Maßnahmenblatt

Für die Gestaltungsmaßnahmen wurden ferner Maßnahmenblätter erstellt. Weitere Angaben können dem B-Plan („Festsetzungen zur Vegetationsausstattung“) entnommen werden.

MAßNAHMENBLATT		MAßNAHMEN-NR.: G1																							
Gemeinde Bad Klosterlausnitz Bebauungsplan – Allgemeines Wohngebiet mit integriertem GOP „Straße des Friedens“ Grünfläche entlang der Planstraße A und B		Maßnahmen- Nr.: G1 Straßenbegleitgrün B-Plan mit Grünordnerischen Festsetzungen																							
Beurteilung des Eingriffs / der Konfliktsituation - Veränderung des Ortsbildes durch das Plangebiet																									
Eingriff: ausgeglichen ausgeglichen i.V.m. Maßn.-Nr.: nicht ausgleichbar																									
Ausgleichs- maßnahme	Ersatzmaß- nahme	x	Gestaltungs- maßnahme	Minimierungs- maßnahme																					
Ziel / Begründung der Maßnahme Die Maßnahme dient der Eingrünung und Gestaltung des künftigen Wohngebietes, durch die kleinkronigen Bäume entlang der Planstraßen wird das Ortsbild aufgewertet.																									
Maßnahmenbeschreibung:		Straßenbegleitgrün																							
- Pflanzung von 13 kleinkronigen Laubbäumen mit einem Pflanzabstand von mindestens 6 m - Auswahl der zu verwendenden Laubbäume: Hochstamm StU 10-12 cm <table border="0"> <thead> <tr> <th><u>Botanischer Name</u></th> <th><u>Deutscher Name</u></th> <th>(Sortenbeispiele)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Acer campestre</td> <td>Feldahorn</td> <td>(`Elsrijk`)</td> </tr> <tr> <td>Acer platanoides</td> <td>Spitz-Ahorn</td> <td>(`Columnare`, `Globosum`, `Faassens Black`)</td> </tr> <tr> <td>Carpinus betulus</td> <td>Hainbuche</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sorbus aria</td> <td>Mehlbeere</td> <td>(`Magnifica`, `Majestica`)</td> </tr> <tr> <td>Sorbus thuringiaca</td> <td>Thüringische Mehlbeere</td> <td>(`Fastigiata`)</td> </tr> <tr> <td>Tilia cordata</td> <td>Winterlinde</td> <td>(`Erecta`, `Greenspire`, `Rancho`)</td> </tr> </tbody> </table> - mulchen der Pflanzscheiben mit Rindenmulch - Verankerung der Bäume mittels Zweibock - Anlage eines Krautsaums: Ansaat von Landschaftsrasen mit Kräuterbeimengung (20 g/m ²) - festgesetzte Gehölzstandorte / Pflanzenarten: siehe B-Plan mit grünordnerischen Festsetzungen					<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	(Sortenbeispiele)	Acer campestre	Feldahorn	(`Elsrijk`)	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	(`Columnare`, `Globosum`, `Faassens Black`)	Carpinus betulus	Hainbuche		Sorbus aria	Mehlbeere	(`Magnifica`, `Majestica`)	Sorbus thuringiaca	Thüringische Mehlbeere	(`Fastigiata`)	Tilia cordata	Winterlinde	(`Erecta`, `Greenspire`, `Rancho`)
<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	(Sortenbeispiele)																							
Acer campestre	Feldahorn	(`Elsrijk`)																							
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	(`Columnare`, `Globosum`, `Faassens Black`)																							
Carpinus betulus	Hainbuche																								
Sorbus aria	Mehlbeere	(`Magnifica`, `Majestica`)																							
Sorbus thuringiaca	Thüringische Mehlbeere	(`Fastigiata`)																							
Tilia cordata	Winterlinde	(`Erecta`, `Greenspire`, `Rancho`)																							
Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept 1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege der Gehölze, sowie dauerhafte extensive Pflege des Grünlands / Krausaum (1-2 x jährlich mähen)																									
Durchführung: vor Beginn während x nach Abschluss der Baumaßnahme																									
Flächengröße: 411 m² Vorübergehende Inanspruchnahme: Nutzungsbeschränkung: Trägerschaft: Erschließungsträger																									

MAßNAHMENBLATT		MAßNAHMEN-NR.: G2																			
Gemeinde Bad Klosterlausnitz Bebauungsplan – Allgemeines Wohngebiet mit integriertem GOP „Straße des Friedens“ Baumpflanzungen im Bereich – WA 6 / private Grundstücksfläche		Maßnahmen- Nr.: G2 Baumpflanzungen B-Plan mit Grünordnerischen Festsetzungen																			
Beurteilung des Eingriffs / der Konfliktsituation - Veränderung des Ortsbildes durch das Plangebiet																					
Eingriff: ausgeglichen ausgeglichen i.V.m. Maßn.-Nr.: nicht ausgleichbar																					
Ausgleichs- maßnahme	Ersatzmaß- nahme	<input checked="" type="checkbox"/>	Gestaltungs- maßnahme	Minimierungs- maßnahme	Schutzmaß- nahme																
Ziel / Begründung der Maßnahme Die Maßnahme dient der Eingrünung und Gestaltung des künftigen Wohngebietes, durch die Bäume soll hier eine räumliche Trennung zum Nachbargrundstück (Abstandsgrün) erfolgen.																					
Maßnahmenbeschreibung:		Baumpflanzungen																			
- Pflanzung von 3 Laub- oder Obstbäumen mit einem Pflanzabstand von mindestens 8 m - Auswahl der zu verwendenden Laub-/Obstbäume: Hochstamm StU 12-14 cm <table border="0"> <thead> <tr> <th><u>Botanischer Name</u></th> <th><u>Deutscher Name</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Acer campestre</td> <td>Feldahorn</td> </tr> <tr> <td>Betula pendula</td> <td>Birke</td> </tr> <tr> <td>Carpinus betulus</td> <td>Hainbuche</td> </tr> <tr> <td>Sorbus aria</td> <td>Mehlbeere</td> </tr> <tr> <td>Malus domestica Hybride</td> <td>Apfel</td> </tr> <tr> <td>Prunus avium Hybride</td> <td>Süßkirsche</td> </tr> <tr> <td>Prunus domestica Hybride</td> <td>Pflaume</td> </tr> </tbody> </table>						<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	Acer campestre	Feldahorn	Betula pendula	Birke	Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aria	Mehlbeere	Malus domestica Hybride	Apfel	Prunus avium Hybride	Süßkirsche	Prunus domestica Hybride	Pflaume
<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>																				
Acer campestre	Feldahorn																				
Betula pendula	Birke																				
Carpinus betulus	Hainbuche																				
Sorbus aria	Mehlbeere																				
Malus domestica Hybride	Apfel																				
Prunus avium Hybride	Süßkirsche																				
Prunus domestica Hybride	Pflaume																				
- mulchen der Pflanzscheiben mit Rindenmulch - Verankerung der Bäume mittels Dreibock - festgesetzte Gehölzstandorte / Pflanzenarten: siehe B-Plan mit grünordnerischen Festsetzungen																					
Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept 1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege der Gehölze, sowie dauerhafte extensive Pflege des Grünlands / Krausaum (1-2 x jährlich mähen)																					
Durchführung: vor Beginn während <input checked="" type="checkbox"/> nach Abschluss der Baumaßnahme																					
Flächengröße: --- m ² Vorübergehende Inanspruchnahme: Nutzungsbeschränkung: Trägerschaft: privat																					