

GEMEINDE BAD KLOSTERLAUSNITZ

BEBAUUNGSPLAN NR. W/10/2007 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR EIN ALLGEMEINES WOHNGBIET „STRAÙE DES FRIEDENS“ 1. Änderung

Begründung Stand: Januar 2010

Planung - Architektur und Stadtplanungsbüro Helk
Kupferstraße 1
99441 MELLINGEN
Dipl.-Ing. I. Kahlenberg

Grünordnung: 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	
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	9
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	12
14.1 Flächenbilanz	12
14.2 Bebauung	13
15. GRÜNORDNUNGSPLAN	13
15.1 Einleitung	13
15.2 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 eine Innenbereichsfläche einer Entwicklung zugeführt und als Potentialfläche in Anspruch genommen werden. Bauliche Erweiterungen am Ortsrand und somit ein zusätzlicher Entzug von Boden wird vermieden. Vorhandene Brachflächen werden im Sinne des § 1a BauGB nachgenutzt.

Die Notwendigkeit der 1. Änderung ergibt sich aus den im Punkt 6.1 dargestellten Gründen zur Nutzung im WA.

Die Appartements sollen nur im WA 4 zulässig sein, um die Wohnqualität in den anderen Baufeldern durch zusätzlichen Verkehr nicht zu mindern (kürzester Weg zur Straße des Friedens).

Des Weiteren soll die Planstraße B im Süden verlängert werden, um hier die Erschließung der Parzellen zu verbessern.

In der Planstraße B (nördlicher Teil) wird die besondere Zweckbestimmung „Fußweg“ herausgenommen, da die geltende „Verkehrsberuhigung“ mit einem Poller gesichert wird und lediglich ein EFH-Grundstück angefahren wird.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

- teilweise 284/19; 284/20
- 284/25, 284/23; 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.

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 ließ 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 genehmigte 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.

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 Cafes 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.

Allerdings hat sich inzwischen ein Bedarf an behindertengerechten Wohnraum, insbesondere auch für Gäste, herausgebildet.

Die zur Verfügung stehenden Ferienwohnungen sowie Hotelzimmer sind fast ausschließlich nicht behindertengerecht.

Mit dem Neubau von 6 bis 8 Appartements soll hier im Interesse des Kurortes Abhilfe geschaffen werden.

Mit der Zulässigkeit einer Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB i. V. m. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO und § 1 (6) BauNVO für das Baufeld WA 4 kann dies erreicht werden.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ermöglicht eine gewisse Funktionsvielfalt, ohne die angestrebte Wohnqualität zu beeinflussen.

Die Grundflächenzahl wird im Plangebiet wie folgt festgesetzt:

WA1; WA2; WA3; WA5; WA6 = 0,35

WA4; = 0,4

Die weitest gehende 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 (WA4) 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

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 analog 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.

7.2 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.

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 einhäufige 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.

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 Erhaltung 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):

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	<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 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" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><u>Botanischer Name</u></th> <th style="text-align: left;"><u>Deutscher Name</u></th> <th style="text-align: left;">(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 <input checked="" type="checkbox"/> nach Abschluss der Baumaßnahme																									
Flächengröße: 411 m ² Vorübergehende Inanspruchnahme: Nutzungsbeschränkung: Trägerschaft: Erschließungsträger																									