

BEBAUUNGSPLAN NR. W-SO/09/01 DER GEMEINDE BAD KLOSTERLAUSNITZ WOHN- UND SONDERGEBIET "AN DER JENAISCHEN STR. / JAHNSTR."

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den WR und alle Ausnahmen gem. §§ 3, 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig sind.
- Im Sondergebiet Fremdenbeherbergung (SO Behér) sind zulässig:
 - Betriebe des Beraberbergsungsweibes, wie Hotel, Hotel garni, Pensionen, Gasthöfe, mit insgesamt maximal 26 Betten,
 - Schank- und Speisewirtschaften mit insgesamt maximal 100 Plätzen,
 - Terrassencafé mit insgesamt maximal 36 Plätzen.

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

- Zur Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO):
- Die in der Zeichnung für das WR angegebene maximale zulässige Trauf-/Firsthöhe bezieht sich auf den in der Planstraße A angegebenen Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
 - Die in der Zeichnung für das WA 1 angegebene maximale zulässige Trauf-/Firsthöhe bezieht sich im Mittel (gemessen in Verlängerung der seitlichen Gebäudekanten) auf den nächst gelegenen Oberflächenpunkt der Planstraße B (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
 - Die in der Zeichnung für das WA 2 und SO angegebene maximale zulässige Trauf-/Firsthöhe bezieht sich im Mittel (gemessen in Verlängerung der seitlichen Gebäudekanten) auf den nächst gelegenen Oberflächenpunkt der Planstraße B (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
 - Geländebewegungen als dauerhafte Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen bis zu 0,5 m Höhenunterschied zum vorhandenen Gelände vorgenommen werden.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 25 v.H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

C. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- In den WR gilt die offene Bauweise und es sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 1, 2 BauNVO).
- Baugrenzen gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche (§ 23 Abs. 1 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO).
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO):
 - Garagen und Carports
 - Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 ThürStVO sind, und mehr als 20 cbm umbauten Raum umfassen.

D. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Die Leitungsrechte L1 und L2 werden festgesetzt für eine Schutz- und eine Niederschlagswasserleitung einschließlich notwendiger Steuerkabel zu Gunsten des Zweckverbandes Wasser/Abwasser "Holzland".
- Das Gehrecht G1 wird festgesetzt zugunsten der Öffentlichkeit. Das Fahrrecht F1 wird festgesetzt für Fahrzeuge bis 3,5 t zugunsten der anliegenden Gartenbesitzer sowie für Fahrzeuge der Feuerwehr bis 12 t.

E. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)

- Stellplätze und ihre Zufahrten, Wege, Hofflächen oder Terrassen dürfen nicht voll versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird) eine Versiegelung erforderlich ist. Zulässig sind weifügige Pflaster, Rosengittersteine, Rosenwäben, Rosengpflaster, Schotter, Schotterrasen und sandgeschlämzte Schotterdecke.
- Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit mindestens 1,5 m breiten Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Es ist ein Baum für jeweils 5 Stellplätze zu pflanzen. Die Pflanzfläche (mindestens 2,5 x 2,5 am) soll Anschluss an den gewachsenen Boden haben.
- Die nicht überbauten oder befestigten Flächen innerhalb der Baugebiete sind zu begrünen. Pro 150 qm dieser Fläche sind mindestens ein hochstämmiger Laubbäum und 10 Sträucher anzupflanzen. Maximal 50 % davon dürfen davon als Ziersträucher gepflanzt werden, maximal 50 % der Flächen dürfen als Gebrauchsrasen oder Wiese angelegt werden.
- Im Schutzbereich der Leitungsrechte L1/L2 dürfen nur Rosen oder flachwurzelnde Stauden und Gehölze gepflanzt werden.
- Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser aus den WR, WA und dem SO ist in einer Zisterne für Grundstück zu wasserspeichern und dosiert in die öffentliche Kanalisation abzugeben. Je 100 qm versiegelter Fläche sind 2,75 cbm Speichervermögen nachzuweisen, mindestens jedoch 3 cbm.
- Neuanpflanzungen auf privaten Flächen sind zu mindestens 50 Prozent mit Bäumen und Sträuchern der folgenden Pflanzliste vorzunehmen:

Baumarten I. Ordnung - Pflanzqualität H 3 x v 12/16 STU

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Fraxinus excelsior - Esche
- Quercus robur - Stieleiche
- Tilia cordata - Winterlinde

Baumarten II. Ordnung - Pflanzqualität H 3 x v 16/18 STU

- Malus floribunda - vielblütiger Apfel
- Pyrus communis - Kulturbirne
- Prunus insititia - Pflaume
- Prunus avium - Vogelkirsche

Sträucher - Pflanzqualität Str. 2 x v ab 60/100 cm

- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Prunus padus - Tauenkirsche
- Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
- Prunus spinosa - Schlehe
- Lonicera i.S. - Heckenkirsche
- Crataegus mongyna - Eingriffeliger Weißdorn
- Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
- Rosa canina - Hundrose

Heckenpflanzen

- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Ligustrum vulgare - Liguster

Fassadenbegrünung

- Hedera helix - Efeu
- Parthenocissus tricuspidata Veitchii - Wilder Wein
- Clematis vitalba - Waldrebe
- Polygonum - Krötekrich
- Lonicera periclymenum - Geißblatt

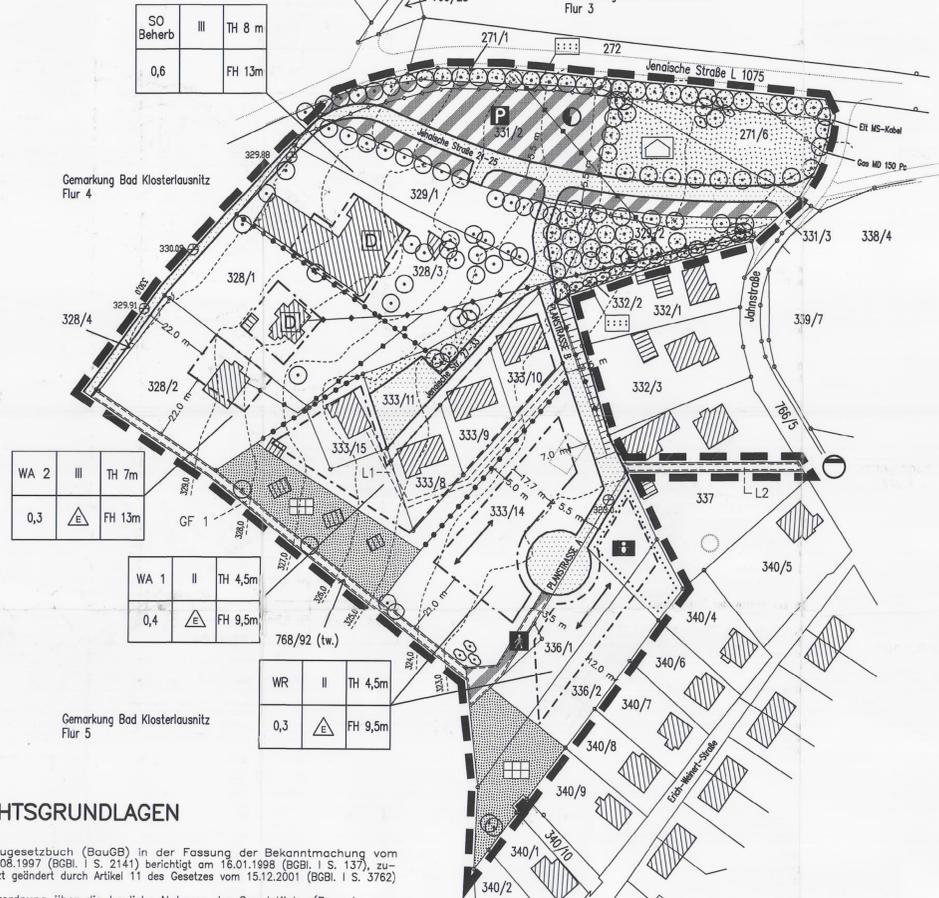
F. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO)

- Im WR sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 38 Grad und einer Dachdeckung aus Ziegeln oder Beton- oder Dachsteinen zulässig. Abweichungen von dieser Festsetzung sind auf Gebäuden, die Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, Garagen oder Carports sind, sowie auf untergeordneten Bauteilen, wie Dachgauben, möglich.
- Bei der Fassadengestaltung baulicher Anlagen dürfen grelle, leuchtende Farben, ungebrochenes Weiß oder sehr helle Farbtöne (Remissionswerte 80 - 100), reines Schwarz oder sehr dunkle Farbtöne (Remissionswert 0 - 15) nicht verwendet werden.
- Zwischengiebel sind im Dachgeschoss zulässig bis zur Hälfte der Traufhöhe.
- In den Baugebieten sind zur Grundstückseinfriedung nur Zäune oder Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig. Ausnahmsweise sind Ranknetze zulässig, wenn sie dauerhaft benarkt hinterpflanzt werden.
- Carports sind mit Rankgerüsten zu versehen und mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Die vom Straßenraum aus einsehbaren Abfall- oder Wertstoffbehälter sind mit Hecken oder Rankgerüsten mit Kletterpflanzen zu begrünen oder mit geschlossenen Holzelementen einzufrieden, die ebenfalls zu begrünen sind.

HINWEISE:

- Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der befestigten Fahrbahn, sind unzulässig. (Thür. Straßengesetz, § 24 Abs. 1)
- Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der befestigten Fahrbahn, bedürfen der Zustimmung der unteren Straßenbaubehörde. (Thür. Straßengesetz, § 24 Abs. 2)
- Archäologische Funde sind sofort dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege Weimar zu melden. Die Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter dieses Amtes im angetroffenen Zustand zu belassen und abzusichern. Sie müssen von diesem Amt sachgemäß untersucht und geborgen werden. Derartige Untersuchungen sind zu jeder Zeit zulässig.
- Die Gemeinde hat den Termin des Beginns der Erschließungsarbeiten mit dem Thüringer Amt für Archäologische Denkmalpflege zwei Wochen zuvor mitzuteilen. Der Passus unter 2.1 ist vom Auftraggeber der Erschließungsarbeiten der mit den Erdarbeiten beauftragten Firma zu übernehmen und muß an deren Baustelle schriftlich vorliegen.
- Der Festplatz soll maximal an 10 Tagen im Jahr auch nach 22:00 Uhr genutzt werden dürfen. Durch geeignete Mittel soll sichergestellt werden, dass die nach 7.2 der TA Lärm festgelegten Lärmimmissionsgrenzwerte von nachts 55 dB(A) für seltene Ereignisse an der nächst gelegenen Wohnbebauung eingehalten werden.
- Gemäß Lagerstättenverordnung vom 04.12.1934 in der Fassung v. 02.03.1997 sowie der Verordnung zur Ausführung des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 in der Fassung vom 02.03.1974 sind temporäre geologische Aufschlüsse zur Sicherung des geologischen Kenntnisstandes bei der Thüringer Landesanstalt für Bodenforschung Weimar anzuzeigen. Temporäre geologische Aufschlüsse sind: Trassenaufschlüsse, Bohrungen und Schürfe, geophysikalische Messungen, Einschnitte, größere Baugruben.
- Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien angetroffen, so ist das Staatliche Umweltamt Gera, Dezernat 6, Abfallwirtschaft/Altlasten, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Als Grundkarten für den Bebauungsplan wurden Liegenschaftskarten der Gemarkung Bad Klosterlausnitz im Maßstab 1 : 2.000 vom 10.05.2000 ohne Nachträge verwendet. Aufgrund von Ungenauigkeiten, welche beim Vergrößern, Scannen, Digitalisieren oder Vervielfältigen auftreten, ist der Plan zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
- Zur Festlegung der Grenzpunktkoordinaten sind eine Abmarkung und Grenzverhandlungen notwendig.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



SO	III	TH 8 m
Behér	0,6	FH 13m

WA 2	III	TH 7m
0,3	△	FH 13m

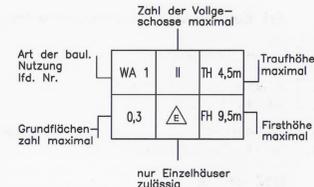
WA 1	II	TH 4,5m
0,4	△	FH 9,5m

WR	II	TH 4,5m
0,3	△	FH 9,5m

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.1993, Artikel 3 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planchettes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997, Artikel 3 (BGBl. I S. 2902)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Neufassung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 850), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Neubekanntmachung der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994 (ThGVBl. Nr. 19, S. 553)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) vom 16.08.1993 i.d.F. der Neubekanntmachung vom 14.09.2001 (ThGVBl. S. 257)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 28.01.1993 i.d.F. der Neubekanntmachung vom 29.04.1999 (ThGVBl. Nr. 10, S. 298)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 10.05.1994 (ThürGVBl. Nr. 16 S. 445) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 04.02.1999 (ThGVBl. Nr. 4 S. 114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.07.1999
- Thüringer Straßengesetz vom 07.05.1993 (ThGVBl. Nr. 14, S. 273)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThDSchG) vom 07.01.1992, zuletzt berichtigt am 21.10.1992 (ThGVBl. S. 550)
- Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (ThürWaldG) vom 06.08.1993 zuletzt geändert am 19.12.1995 (ThGVBl. Nr. 21/1995 S. 415)

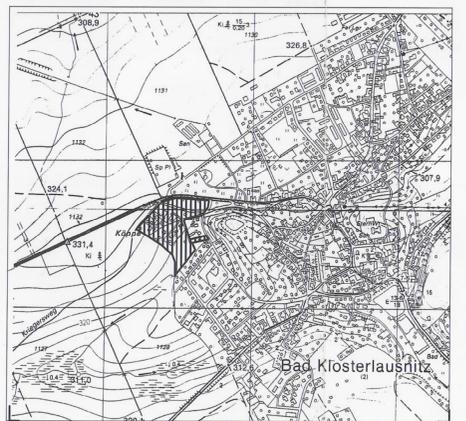
NUTZUNGSSCHABLONE



HINWEISE

- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten
- Flurstücksnummer
- Maßangaben in m
- Jahnstraße Straßennaume, Ortsbezeichnung
- Wege, Flächenbegrenzungen
- Gebäudebestand
- Nebengebäude | Hauptgebäude
- Höhenangabe in m HN
- Höhenlinie Meter-Abstand

ÜBERSICHTSKARTE 1:10.000



PLANZEICHEN

(gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) lfd. Nr. 1, 2
- SO Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,3 Grundflächenzahl GRZ (als Höchstmaß) (§ 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)
- TH/FH 4,5m maximale Traufhöhe / Firsthöhe in m (§ 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

- △ nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Kindergarten

5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- P Öffentliche Parkfläche / Fußgängerbereich

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Leitung unterirdisch
- Leitung oberirdisch
- Zweckbestimmung: Elektrizität / Abwasser

7. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Erholungsarten
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Festplatz
- Begleitgrün der Verkehrsnebenanlagen

8. Anpflanzungen und Erhalten von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen / Strüchern
- Erhalten von Bäumen / Strüchern

9. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Leitungsrecht 1/ Geh- und Fahrrecht 1
- Fläche für Aufschüttung, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Bezugspunkt der Höhenfestsetzung
- Oberfläche der Fahrbahnkante
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Kulturdenkmal gem. ThDSchG
- Firststrichtung

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Klosterlausnitz hat am 22.01.2001 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB am 07.02.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Klosterlausnitz, d. 19.8.2002 Bürgermeister

Gemäß § 1 Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 wird bescheinigt, daß die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand vom übereinstimmen.

Stadtrada, d. 2.2.2002 Unterschrift

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand als öffentliche Bürgerversammlung am 10.07.2001 statt.

Bad Klosterlausnitz, d. 19.8.2002 Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Klosterlausnitz, d. 19.8.2002 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am im mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Bad Klosterlausnitz, d. 19.8.2002 Bürgermeister

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 3 BauGB auf die Dauer von zwei Wochen in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am im mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Bad Klosterlausnitz, d. 19.8.2002 Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am den Bebauungsplan geprüft, über Bedenken und Anregungen entschieden und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB am als Satzung beschlossen.

Bad Klosterlausnitz, d. 19.8.2002 Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom2002 bei der Kommunalaufsicht des Landratsamtes des Saale-Holzland-Kreises angezeigt. Rechtsverletzungen wurden nicht geltend gemacht.

Bad Klosterlausnitz, d. 19.8.2002 Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 ThürKO am ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der erfüllenden Gemeinde Bad Klosterlausnitz von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 (3) und 214 BauGB wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Bad Klosterlausnitz, d. 19.8.2002 Bürgermeister

PROJEKT:	BEBAUUNGSPLAN NR. W-SO/09/01 WOHN- UND SONDERGEBIET "AN DER JENAISCHEN STRASSE/JAHNSTRASSE"		
AUFTRAG-	GEMEINDE BAD KLOSTERLAUSNITZ	PROJ.-LTG.	DR. BÖHME
GEBER:	KLOSTERLAUSNITZ	GEZ.-CODE	boe/be
PLAN:	GENEHMIGUNGSFÄHIGE PLANFASSUNG	CAD-CODE	BP0207295atz
		PROJ.-NR.	7.021 / 4
		MASSSTAB:	1 : 1.000
		DATUM	29.07.2002

STADTPLANUNGSBÜRO DR. BÖHME
DR.-ING. SYLVIA BÖHME FREIE ARCHITECTIN FÜR STADTPLANUNG
07545 GERA BERLINER STR. 73 TEL. 03665/77346-35 FAX -36