

BEBAUUNGSPLAN NR. W/1/92 DER GEMEINDE BAD KLOSTERLAUSNITZ WOHNGEBIET "BIRKENLINIE" - 1. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Gartenbetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO zulässig.
- (entfällt)
- Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 0,2 der Fläche des Baugrundstücks überschritten werden (§ 19 Abs. 4, 5 BauNVO).
- Insofern ein Garagengeschoss als unterstes Geschoss im Mittel nicht mehr als 1,70 m (Oberkante Decke) über die Bezugshöhe hinausragt, ist dieses Geschoss nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen. Bei der Ermittlung der Geschosshöhe bleibt dieses Geschoss unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr.1 i.V.m. § 21a Abs. 1 BauNVO).

B. Bauweise, überbaubare Grundstückflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind nur Reihenhäuser zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, 2.2 und 2.3 sind Doppel- und Reihenhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO).
- Die Baugrenzen gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen gem. ThürBO zulässig sind (§ 23 Abs. 5 BauNVO), unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind die der Versorgung des Baugebietes sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

C. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

- Die Garage Go 1 ist als Tiefgarage herzustellen, die vollständig unter der Geländeoberfläche liegt.
- Die Gemeinschaftsstellplätze GSt 1 und ihre Zufahrt sind dem Wohngebiet WA 1.1 zugeordnet. Die Gemeinschaftsstellplätze GSt 2 und ihre Zufahrt sind dem Wohngebiet WA 1.1 und 1.2 zugeordnet. Die Gemeinschaftsstellplätze GSt 3 und ihre Zufahrt sind dem Wohngebiet WA 6 zugeordnet.

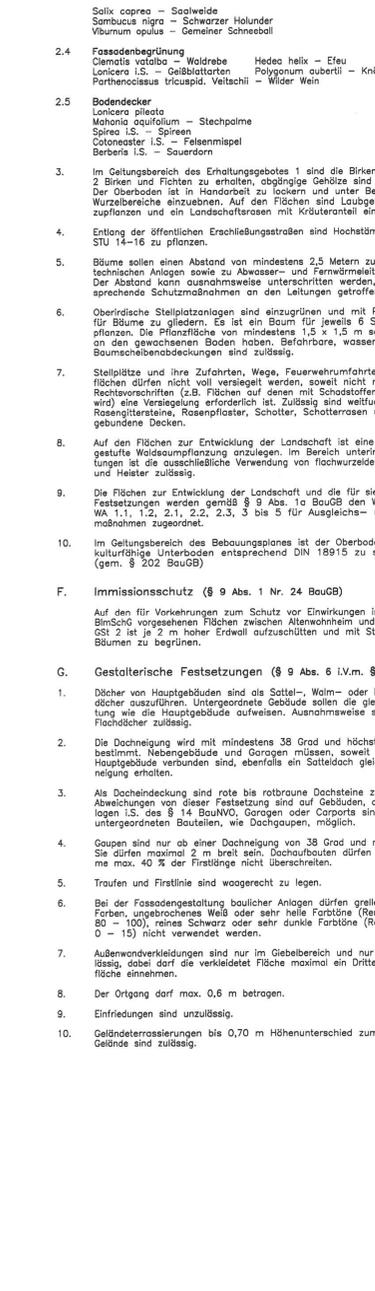
D. Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Im Schutzstreifen der Gas Hochdruckleitung PN 16 DN 150 - beiderseits 4 m parallel zur Achse der Leitung - dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasleitung keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.
- Folgende Leitungsrechte L werden festgesetzt:
 - 1 Fernwärmeleitung mit Drainage zugunsten der Stadtwerke Hermsdorf
 - 2 Regenwasserkanal DN 400 einschließlich der Anschlußleitungen zu den Straßeneinläufen zugunsten des ZWA Holzland
 - 3 Regenwasserkanal DN 500 einschließlich der Anschlußleitungen zu den Straßeneinläufen zugunsten des ZWA Holzland
 - 4 Regenwasser- und Schutzwasserkanal zugunsten des ZWA Holzland
 - 5 Hochdruckgasleitung PN 16 DN 150 zugunsten der Thüringer Gasversorgung GmbH (GV7)
 - 6 Trinkwasserleitung DN 150 zugunsten des ZWA Holzland
 - 7 Kabel zugunsten der Deutschen Bundespost Telekom
 - 8 20kV-Elektrokabel zugunsten der TEAG

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

- Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, deren Ziel- und Abfahrten, der Zugangsweg sowie der Abstellplätze für Fahrräder und Abfallbehälter innerhalb des ersten Jahres nach Fertigstellung des Wohngebietes als Grünfläche anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Je 150 qm dieser Fläche sind mindestens 2 Bäume (Hochstämme, 3 x v, 12 - 14 cm) und 50 Sträucher/Heister (2 x v, 60 - 100 cm) zu pflanzen. Hauszugangsweg und Fahrradstellplätze sind auf diesen Flächen ausnahmsweise zulässig.
- Es sollen überwiegend folgender Arten verwendet werden:
 - 2.1 Einzelbäume entlang der Erschließungsstraßen
Straße A: Betula pendula - Sandbirke
Straße B: Acer platanoides - Spitzahorn
Straße C: Tilia cordata - Winterlinde
Straße D: Quercus rubra - Roteiche
 - 2.2 Einzelbäume und Baumgruppen
Acer platanoides - Spitzahorn
Betula pendula - Weißbirke
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Prunus avium - Vogelkirsche
Populus tremula - Zitterpappel
Salix alba - Weide
Tilia cordata - Winterlinde
 - 2.3 Heister und Sträucher
Acer campestre - Feldahorn
Cornus ovata - Hosenklee
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Cotoneaster monogynus - Weißdorn
Fraxinus excelsior - Esche
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundrose
Rosa rubiginosa - Kartoffelrose
Spiraea spec. - Brombeere, Himbeere

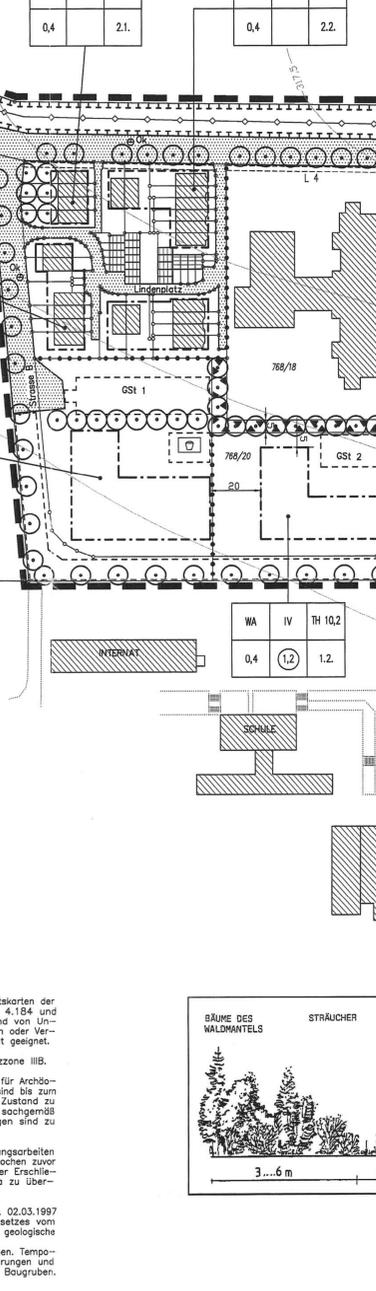
PLANZEICHNUNG (TEIL A)



HINWEISE

- Als Grundkarten für den Bebauungsplan wurden Liegenschaftskarten der Gemarkung Bad Klosterlausnitz Flur 5 im Maßstab 1 : 4.184 und im Maßstab 1 : 500 vom 19.03.2004 verwendet. Aufgrund von Ungenauigkeiten, welche beim Vergrößern, Scannen, Digitalisieren oder Verflektigen auftreten, ist der Plan zur Maßnahme nur bedingt geeignet.
- Dos gesamte Planungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIb.
- 3.1 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.
- 3.2 Die Gemeinde hat den Termin des Beginns der Erschließungsarbeiten dem Thüringer Amt für Archäologische Denkmalpflege zwei Wochen zuvor mitzuteilen. Der Passus unter 3.1 ist vom Auftraggeber der Erschließungsarbeiten der mit den Erdarbeiten beauftragten Firma zu übernehmen und muß an deren Baustelle schriftlich vorliegen.
4. Gemäß Lagerstättengesetz 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 sind: Trossenaufschlüsse, Bohrungen und Schürfe, geophysikalische Messungen, Einschnitte, größere Baugruben. Thüringer Landesamt für Bodenforschung Weimar anzuzeigen. Temporäre geologische Aufschlüsse sind: Trossenaufschlüsse, Bohrungen und Schürfe, geophysikalische Messungen, Einschnitte, größere Baugruben.

NUTZUNGSSCHABLONE



PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - WA
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - Grundflächenzahl GRZ (als Höchstmaß) (§ 19 BauNVO)
 - Geschosslächenzahl GRZ (als Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)
 - Traufhöhe in m (als Höchstmaß) (§ 18 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**
 - Öffentlicher Parkplatz
 - Einfahrt
- Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Fläche für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung: Elektrizität
 - Abwasser
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
 - Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
 - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25c BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Garage lfd. Nr., Stellplatz
 - Gemeinschaftsstellplatz lfd. Nr.
 - Spielplatz
 - Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen lfd. Nr. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Höhenlage Oberkante Straße als unterer Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 17, 20 BauNVO)

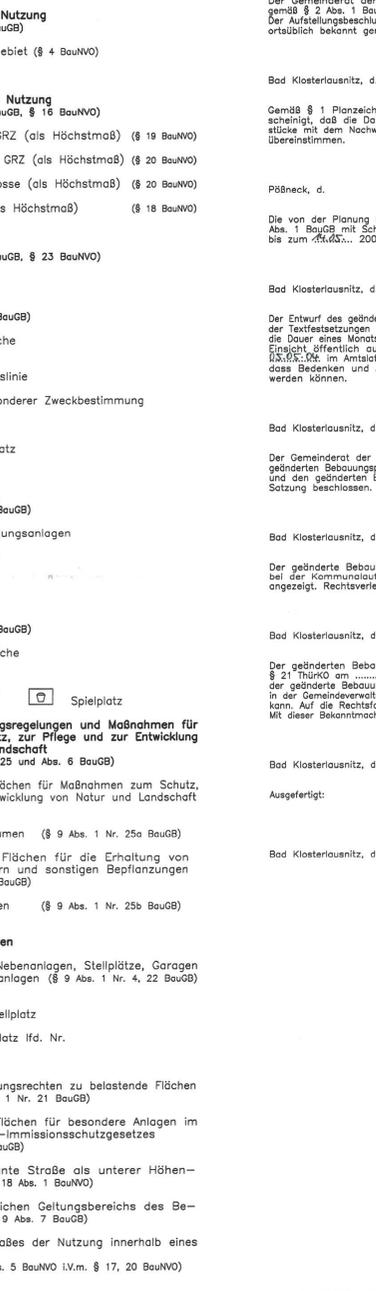
VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Klosterlausnitz hat am 08.03.2004 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 1 Abs. 1 des BauGB am 16.01.1998 (BGBI. I S. 2850) ortsbekannt gemacht.
- Bad Klosterlausnitz, d. 3.5.2004
- Siegel Bürgermeister
- Gemäß § 1 Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 wird be-schrieben, daß die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flur-stücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand vom) übereinstimmen.
- Bad Klosterlausnitz, d. 3.5.2004
- Siegel Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.04.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.05.2004 aufgefordert worden.
- Bad Klosterlausnitz, d. 3.5.2004
- Siegel Bürgermeister
- Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes (i.d.F. v. 3.5.2004) einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 04.04.2004 bis 04.05.2004, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.04.2004 m. Anstalt Nr. mit dem Hinweis ortsbekannt gemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorbracht werden können.
- Bad Klosterlausnitz, d. 16.6.04
- Siegel Bürgermeister
- Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Klosterlausnitz hat am 2004 den geänderten Bebauungsplan geprüft, über Bedenken und Anregungen entschieden und den geänderten Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB am 2004 als Satzung beschlossen.
- Bad Klosterlausnitz, d. Siegel Bürgermeister
- Der geänderte Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 2004 bei der Kommunalaufsicht des Landratsamtes des Saale-Holzland-Kreises angezeigt. Rechtsverletzungen wurden nicht geltend gemacht.
- Bad Klosterlausnitz, d. Siegel Bürgermeister
- Der geänderte Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 ThürKO am amtlich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass der geänderte Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Bad Klosterlausnitz von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 (3) und 214 BauGB wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wurde der geänderte Bebauungsplan rechtsverbindlich.
- Bad Klosterlausnitz, d. Siegel Bürgermeister
- Ausgegeben am
- PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN NR. W/1/92 WOHNGEBIET "BIRKENLINIE" - 1. ÄNDERUNG
- AUFTRAG- GEMEINDE PROJ.-LTG. DR. BÖHME
GEBER: BAD KLOSTERLAUSNITZ GEZ.CAD Dr.Boe/mo
CAD-CODE V040401and
- PLAN: ENTWURF PROJ.-NR. 7.000-19
MASSSTAB: 1 : 1.000
DATUM 03.03.2004
- STADTPLANUNGSBÜRO DR. BÖHME
DR.-ING. SYLVA BÖHME FREIE ARCHITECTUR FÜR STADTPLANUNG
07545 GERA BERLINER STR. 73 TEL. 0365/77346-35 FAX -36

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1987 (BGBI. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBI. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23.07.02 (BGBI. I S. 2850)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 58)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBI. I S. 2081), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBI. I S. 2902)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Neufassung vom 25.09.2002 (BGBI. I S. 3830) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25.11.2003 (BGBI. I S. 3304)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBI. I S. 1193) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.09.2002 (BGBI. I S. 3830)
- Neubekanntmachung der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994 (ThürVBl. Nr. 19, S. 553)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.1998 (ThürVBl. S. 73), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2002 (ThürVBl. S. 467)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz ThürNatG) vom 28.01.1983 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 29.04.1999 (ThürVBl. Nr.10, S. 298) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.01.2003 (ThürVBl. S. 17)
- Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (ThürWaldG) vom 06.08.1993 zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.01.2003 (BGBI. I S. ...)

ÜBERSICHTSKARTE 1:10.000



HINWEISE

- Als Grundkarten für den Bebauungsplan wurden Liegenschaftskarten der Gemarkung Bad Klosterlausnitz Flur 5 im Maßstab 1 : 4.184 und im Maßstab 1 : 500 vom 19.03.2004 verwendet. Aufgrund von Ungenauigkeiten, welche beim Vergrößern, Scannen, Digitalisieren oder Verflektigen auftreten, ist der Plan zur Maßnahme nur bedingt geeignet.
- Dos gesamte Planungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIb.
- 3.1 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.
- 3.2 Die Gemeinde hat den Termin des Beginns der Erschließungsarbeiten dem Thüringer Amt für Archäologische Denkmalpflege zwei Wochen zuvor mitzuteilen. Der Passus unter 3.1 ist vom Auftraggeber der Erschließungsarbeiten der mit den Erdarbeiten beauftragten Firma zu übernehmen und muß an deren Baustelle schriftlich vorliegen.
4. Gemäß Lagerstättengesetz 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 sind: Trossenaufschlüsse, Bohrungen und Schürfe, geophysikalische Messungen, Einschnitte, größere Baugruben. Thüringer Landesamt für Bodenforschung Weimar anzuzeigen. Temporäre geologische Aufschlüsse sind: Trossenaufschlüsse, Bohrungen und Schürfe, geophysikalische Messungen, Einschnitte, größere Baugruben.

HINWEISE

- Als Grundkarten für den Bebauungsplan wurden Liegenschaftskarten der Gemarkung Bad Klosterlausnitz Flur 5 im Maßstab 1 : 4.184 und im Maßstab 1 : 500 vom 19.03.2004 verwendet. Aufgrund von Ungenauigkeiten, welche beim Vergrößern, Scannen, Digitalisieren oder Verflektigen auftreten, ist der Plan zur Maßnahme nur bedingt geeignet.
- Dos gesamte Planungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIb.
- 3.1 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.
- 3.2 Die Gemeinde hat den Termin des Beginns der Erschließungsarbeiten dem Thüringer Amt für Archäologische Denkmalpflege zwei Wochen zuvor mitzuteilen. Der Passus unter 3.1 ist vom Auftraggeber der Erschließungsarbeiten der mit den Erdarbeiten beauftragten Firma zu übernehmen und muß an deren Baustelle schriftlich vorliegen.
4. Gemäß Lagerstättengesetz 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 sind: Trossenaufschlüsse, Bohrungen und Schürfe, geophysikalische Messungen, Einschnitte, größere Baugruben. Thüringer Landesamt für Bodenforschung Weimar anzuzeigen. Temporäre geologische Aufschlüsse sind: Trossenaufschlüsse, Bohrungen und Schürfe, geophysikalische Messungen, Einschnitte, größere Baugruben.