# 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)

1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

2. Die Höhen wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Straßenbegrenzungslinie) – bestimmt im Mittel der Gebäudelänge. Die Oberkante Erschließungsstraße ist Bezugspunkt von Aufmaßen/Überhöhen, bei ein Höhenunterschied festgestellt, gilt dieser vorrangig als unterer Festpunkt.

3. Die Grundflächen dürfen durch Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 S. 1, 2 BauNVO).

4. Insoweit 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 einzurechnen (§ 16 Abs. 4 BauNVO). Ausnahmsweise darf dieses Geschoss unterkellerbar (§ 216 Abs. 4 NO.1 i.V.m. § 21a Abs. 1 BauNVO).

B. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind nur Reihenhäuser zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind nur Reihenhäuser zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und 1.2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (§ 22 Abs. 2 S2 BauNVO)

2. Die Baugrenzen gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche.

3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und baulichte Anlagen, die in den Abstandsflächen nach § 6 ThüBO zulässig sind, unzulässig. Ausnahmen (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Ausnahmsweise zulässig sind Zugangsbrücken und -treppen, Abstellplätze für Fahrräder und Müllabstellplätze und die dienenden Bauteilen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) und Anlagen zur Abwasserbeseitigung und -speicherung (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

4. Ausnahmsweise sind in den WA 1.1 und 1.2 Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 5,0 m gewahrt wird.

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

1. Die Garage Gs 1 ist als Tiefgarage herzustellen, die vollständig unter der Geländeoberfläche liegt.

2. Die Gemeinschaftsstellplätze GSt 1 und ihre Zufahrt sind dem Wohngebiet WA 5 zugeordnet.

D. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

1. Die Aufschüttung im WA 1.1 und WA 1.2 darf 0,5 m über der nächstgelegenen Gelände gemessen an der nördlichen Flurkante nicht überschreiten.

E. Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1. Im Schutzstreifen der Gasleitungsleitung 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.

2. Folgende Leitungsrechte L werden festgesetzt:

L 1 Fernwärmeleitung mit Drainage zugunsten der Stadtwerke Hermsdorf

L 2 Regenwasserkanal DN 400 einschließlich der Anschlußleitungen zu den Straßenabläufen zugunsten des ZWA Holzland

L 3 Regenwasser- und Schmutzwasserkanal DN 500 einschließlich der Anschlußleitungen zu den Straßenabläufen zugunsten des ZWA Holzland

L 4 Regenwasser- und Schmutzwasserkanal zugunsten des ZWA Holzland

L 5 Hochdruckgasleitung PN 16 DN 150 zugunsten der Thüringer Gasversorgung GmbH (GVT)

L 6 Trinkwasserleitung DN 150 zugunsten des ZWA Holzland

L 7 Kabel zugunsten der Deutschen Bundespost Telekom

L 8 20kv-Elektrokabel zugunsten der TEAG

3. Für alle Zufahrten (Fahrgassen) zu Gemeinschaftsstellplätzen sowie für G 1 und G 2 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

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

1.1 Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten, der Zugangswege und -treppen, Abstellplätze für Fahrräder und Müllabstellplätze sowie deren dienenden Bauteilen innerhalb des Wohngebietes als Grünfläche anzulegen und auf Dauer zu unterhalten, je 150 qm dieser Flächen sind mindestens 2 Bäume (Hochstämme, 3 x v, SU (12 +14 cm) und 60 Sträucher/Heister (2 x v, 60 – 100 cm ) zu pflanzen.

1.2 Abweichend davon sind in den WA 1.1 und 1.2 je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens 2 Bäume (Hochstämme, 3 x v, SU 12–14 cm) zu pflanzen.

2. Es sollen überwiegend folgende 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 robra – Roteiche

2.2 Einzelbäume und Baumgruppen
Acer platanoides – Spitzahorn
Betula pendula – Sandbirke
Quercus robur – Stieleiche
Quercus petraea – Traubeneiche
Populus tremula – Zitterpappel
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde

2.3 Heister und Sträucher
Acer campestre – Feldahorn
Corylus avellana – Hasel
Crataegus monogyna – Weißdorn Hartriegel
Crataegus monogyna – Weißdorn
Frangula alnus – Faulbaum
Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa canina – Hundsrose
Rosa rubiginosa – Hartriffelrose
Salix aurita – Ohrenweide, Ohrenweide
Salix caprea – Salbweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

2.4 Fassadenbegrünung
Hedera helix – Gemeiner Efeu
Lonicera L. – Geißblattarten
Hedera helix – Efeu
Polygonum aubertii – Knöterich
Parthenocissus tricuspidata Veitschii – Wilder Wein

2.5 Bodendecker
Lonicera pileata
Rosa wichuraiana – Stachelbeere
Spiraea L.S. – Spiraea
Galanaesier L.S. – Felsenmispel
Berberis L.S. – Sauerdorn

3. Im Geltungsbereich des Erhaltungsgebietes 1 sind die Birken und im EG 2 Birken und Fichten zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Der Oberboden ist in Handarbeit zu lockern und unter Beachtung der Wurzelausläufer der Bäume zu verteilen. Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht und ein Landschaftsfachmann mit einzubeziehen.

4. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind Hochstämme, 3 x v, SU 14–16 cm zu pflanzen.

5. Bäume sollen einen Abstand von mindestens 2,5 Metern zu fernmeldetechnischen Anlagen sowie zu Abwasser- und Fernwärmeleitungen haben. Bei Unterschreitung dieses Mindestabstandes müssen die im Anschreiben sprechende Schutzmaßnahmen an den Leitungen getroffen werden.

6. Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist ein Baum für jeweils 8 Stellplätze zu pflanzen. Die Pflanzfläche von mindestens 1,5 x 1,5 m sind Anschluss an die Regenwasserkanalisation, Versickerung, Retentionsbecken, wasserdurchlässige Baumscheibenabdeckungen und zulässig.

7. Stellplätze und ihre Zufahrten, Wege, Feuerwehrumfahrten und Hofflächen dürfen nicht voll versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Bestimmungen (z.B. DIN 18035 Teil 5 Sportplätze, Freiflächen Grundwasserschutz) eine Versiegelung erforderlich ist. Zulässig sind wasserdurchlässige Pflaster Rasengittersteine, Rasenfugen, Schotter, Schotterrasen und wassergebundene Decken.

8. Auf den Flächen zur Entwicklung der Landschaft ist eine mehrreihige, standortgerechte Gehölzpflanzung anzulegen. In Bereich unterirdischer Leitungen ist die ausschließliche Verwendung von flachwurzelnden Stäuchern und Heistern zulässig.

9. Die Flächen zur Entwicklung der Landschaft und die für die gepflanzten Festsetzungen, gemäß § 9 Abs. 1a BauGB und der Wohngebieten WA 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 bis 5 für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

10. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden entsprechend DIN 18915 zu sichern (gem. § 202 BauGB).

G. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 i.V.m. § 83 ThüBO)

1. Dächer von Hauptgebäuden sind als Satel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Untergeordnete Gebäude sollen die gleiche Firstrichtung wie die Hauptgebäude aufweisen. Ausnahmsweise sind begrünte Flachdächer zulässig.

2. Die Dachneigung wird mit mindestens 38 Grad und höchstens 48 Grad bestimmt. Nebengebäude und Garagen müssen, soweit sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind, ebenfalls ein Satteldach gleicher Dachneigung erhalten.

3. Als Dachdeckung sind rote bis rotbraune Dachziegel zu verwenden. Ausnahmsweise sind Dachziegel in anderen Farben zulässig. Garagen bis 35 qm § 14 BauNVO, Garagen oder Carports sind, sowie zur untergeordneten Bauteilen, wie Dachgauben, möglich.

4. Gauben sind nur ab einer Dachneigung von 38 Grad und mehr zulässig. Sie dürfen maximal 2 m breit sein. Dachaufbauten dürfen in der Summe max. 40 % der Firstlänge nicht überschreiten.

5. Traufen und Firstlinie sind ungeschnitten zu lassen.

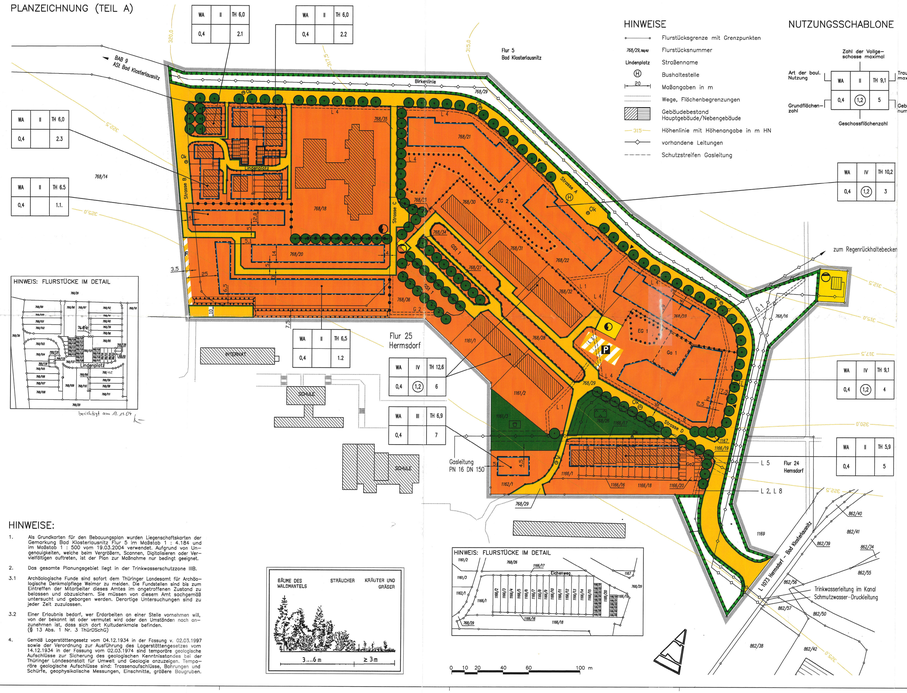
6. Bei der Fassadengestaltung baulicher Anlagen dürfen grelle, leuchtende Farben und Materialien nicht verwendet werden. Verwendbar Farbtonbereiche RD = 1002, rahmen Schwarz oder sehr dunkle Farbtöne (Farbtonbereich 0 – 15) nicht verwendet werden.

7. Außenwandverkleidungen sind nur in Gebäudeteilen und nur in Holz gestaltet, dabei darf die verkleidete Fläche maximal ein Drittel der Gebäudefläche einnehmen.

8. Der Ortgang darf max. 0,6 m betragen.

9. ~~Einfriedungen sind unzulässig. (§ 73 2 ThüBO)~~

10. Geländeveränderungen bis 0,70 m Höhenunterschied zum natürlichen Gelände sind zulässig.

9. Einfriedungen sind als dauerhaft begrünter Zaun aus Maschendraht oder aus Stabstahlmatten bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)