BEBAUUNGSPLAN NR. W/1/92 DER GEMEINDE BAD KLOSTERLAUSNITZ WOHNGEBIET "BIRKENLINE" - ~~1. ÄNDERUNG~~ - ~~2. ÄNDERUNG~~

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

1.1 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.

2.1 Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Straßenbegrenzungslinie) – bestimmt im Mittel der Verbindungen der seitlichen Gebäudekanten – bis zum Schnittpunkt von Außenwand/Dachhaut. Die maximale Traufhöhe wird festgesetzt, gilt dieser vorangig als untere Festpunkt.

2.2 Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Straßenbegrenzungslinie) – bestimmt mittelnd der Verbindungen der seitlichen Gebäudekanten – bis zum Schnittpunkt von Außenwand/Dachhaut. Ist ein Höhenpunkt festgesetzt, gilt dieser vorangig als unterer Festpunkt.

2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 0,2 der Fläche überschritten werden (Tiefgaragen).

2.4 Insoweit ein Garagengeschoss als unterstes Geschoss im Mittel nicht mehr als 1,00 m (Oberkante Decke) über der Bezugshöhe hinausragt, ist dieses Geschoss nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschossen einzurechnen. Die Bezugshöhe wird festgesetzt mit 0,50 m über Straßenmitte, unterzuordnen (§ 19 Abs. 4 Nr.1 i.V.m. § 21a Abs. 5 BauNVO).

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

2.1 In Allgemeinen Wohngebieten WA 5 sind nur Reihenhäuser zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, 2.2 und 2.3 sind Doppel- und Reihenhäuser zulässig, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und 1.2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (§ 22 Abs. 2 S.2 BauNVO)

2.2 Die Baugrenzen gelten auch unterhalb der Gebäudeoberfläche.

3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Zustelle Anlagen, die in den Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 7 ThüBO zulässig sind, unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Ausnahmsweise zulässig sind Zugangswege und -treppen, Abstellplätze für Fahrräder und Abfallbehälter und die Errichtung von Garagen, die zur Grundstücksgrenze zur Erschließung von Abweiser dienenden Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

4. Ausnahmsweise sind in den WA 1.1 und 1.2 Garagen und Carports auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 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 Gr. 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. Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

~~Die Aufschüttung im WA 1.2 und WA 2.1 ist so zu gestalten, dass die nördlichen Gebäude gemessen an der nördlichen Fußkante nicht überschreiten.~~

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

1. Im Schutzstreifen der Gasnahversorgung Ph 16 DN 150 – beidseitig 4 m parallel zur Achse der Leitung – dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasnahversorgungsleitung keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einrichtungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

2. Folgende Leitungsrechte 1 werden festgesetzt:

L 1 Fernmeldeleitung mit Ordnungs zugunsten der Stadtwerke Hermsdorf

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

L 3 Regenwasserkanal DN 300 einschließlich der Anschlußleitungen zu den Grundstücken zugunsten des ZWA Holzland

L 4 Regenwasser- und Schmutzwasserkanal zugunsten des ZWA Holzland

L 5 Hochdruckgasleitung Ph 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 die Leitungsrechte (Fahrgasse) 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 überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten, der Zugangswege und -treppen, Abstellplätze für Fahrräder und Abfallbehälter und die ersten zehn Meter nach Fertigstellung des Wohngebäudes als Grünfläche anzulegen und auf Dauer zu unterhalten, je 150 qm dieser Flächen ist mindestens 1 Laubbaum, Obstbaum (Stamm 14 cm) und 60 Strauchpflanzen (2 x v., 60 –100 cm, 3 ov. 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. STU 12–14 cm) zu pflanzen.

2. Ex soll.n überwegend folgende Arten verwendet werden:

2.1 Einzelbäume entlang der Erschließungsstraßen
Straße A Betula pendula – Sandbirke
Straße B Sorbus aucuparia – Eberesche
Straße C Tilia cordata – Winterlinde
Straße D Quercus rubra – Roteiche

2.2 Einzelbäume und Baumgruppen
Acer platanoides – Spitzahorn
Betula pendula – Sandbirke
Quercus robur – Stieleiche
Quercus petraea – Traubeneiche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Prunus avium – Vogelkirsche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde

2.3 Heister und Sträucher
Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Corylus avellana – Haselnuß
Crataegus monogyna – Weißdorn
Frangula alnus – Faulbaum
Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum – Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosus – Schlehe
Rosa canina – Hundsrose
Salix caprea – Salweide
Rubus spec. – Brombeere, Himbeere
Salix caprea – Salweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

2.4 Heckenbepflanzung
Carpinus betulus – Hainbuche
Corylus avellana – Haselnuß
Hedera helix – Efeu
Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum – Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosus – Schlehe

2.5 Baumpflanzen
Carpinus betulus – Hainbuche
Malus sylvestris – Wildapfel
Prunus avium – Vogelkirsche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde

WA	I	TH 6,5
0,4	1,1	

WA	II	TH 6,0
0,4	2,1	

WA	II	TH 6,0
0,4	2,2	

WA	II	TH 6,5
0,4	2,3	

WA	II	TH 6,5
0,4	1,1	

WA	II	TH 6,0
0,4	2,1	

WA	II	TH 6,0
0,4	2,2	

WA	II	TH 6,0
0,4	2,3	

WA	II	TH 6,5
0,4	1,1	

WA	II	TH 10,2
0,4	1,2	3,1

WA	II	TH 6,5
0,4	1,2	

WA	II	TH 6,0
0,4	2,1	

WA	II	TH 6,0
0,4	2,2	

WA	II	TH 6,0
0,4	2,3	

WA	II	TH 6,5
0,4	1,1	

WA	II	TH 6,0
0,4	2,1	

WA	II	TH 6,0
0,4	2,2	

WA	II	TH 6,0
0,4	2,3	

WA	II	TH 5,9
0,4	1,1