

"HOFGARTEN" BAD KÖSTRITZ

Vorhaben- und Erschließungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Teil 1

Verwendete Planzeichen

Nutzungsschablone

A	B	
C	D	
	F	

Art der baulichen Nutzung

(19 (1) Nr. 1 BauGB, 111 bis 11 BauVO)

MI Mischgebiet (16 BauVO)

Maß der baulichen Nutzung

(19 (1) Nr. 1 BauGB, 116 BauVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(19 (1) Nr. 2 BauGB, 122 und 23 BauVO)

Baugrenze

(im Geltungsbereich sind alle Verkehrsflächen privat)

Verkehrsflächen

(19 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Stellplätze

Fußgänger

Hauptabwasserleitungen

(15 Abs. 2 Nr. 4, und Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Hauptabwasserleitung

Maßnahme zur Errichtung und Pflege von Natur und Landschaft

(19 (1) Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen

Baumstellung Standortvorschlag

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Sträuchern

Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabens- und Erschließungsplans

abzubrechende Gebäude

Spielplatz

Festsetzungen nach Landesrecht

(19 (4) BauGB)

30° - 45° Dachneigung

Festrichtung

Katastergrundlagen (Bestand/Kartengrundlage)

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

bestehende Wohn- Gebäude

sonstige Gebäude



Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wird bestätigt.
As: 20.10.2019, R. 622-203
Hofgarten
13. Okt. 1997
Weimar, den

Teil 2

Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauliche Nutzung

1.1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich, der im "zeichnerischen Teil" abgegrenzt ist, umfasst:

MISCHGEBIET MI nach § 6 BauVO (siehe auch Pkt. 1.1.3)

Nebenanlagen nach § 14 BauVO sind unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind unzulässig, wenn von ihnen Störungen oder Belästigungen ausgehen können, die nach dem Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden (§ 15 BauVO).

Nebenanlagen können zugelassen werden, wenn sie zusammenhängend mit Garagen errichtet werden und der Unterbringung von Haus- und Gartengeräten, Fahrrädern, Brennstoffen oder ähnlichen Gegenständen dienen.

Nebengebäude und Anlagen sind so zu gestalten, daß sie sich den Hauptgebäuden unterordnen. Müllboxen sind in Gebäuden zu integrieren bzw. durch Einfriedungen oder Anpflanzungen zu gestalten.

1.1.2. Auf dem Grundstück sind 1200 m² reine Verkaufsfläche für Handel zugelassen, welche nicht überschritten werden darf.

1.1.3. Aus dem Mischgebietstatus sind zugelassen:

- Handel

- Gastronomie/Beherbergung

- Bürofläche

- Bank

- Arzt/Apotheke

- Dienstleistungsgewerbe

(Schuster, Reinigung, Schlüsseldienst, etc.)

- Wohnungen

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen:

- Zahl der Vollgeschosse nach § 18 BauVO

- Grundflächenzahl nach § 19 BauVO

- Geschossflächenzahl nach § 20 BauVO

Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag im zeichnerischen Teil.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "zeichnerischen Teil" durch eingetragene Gebäudegrundflächen bzw. Baugrenzen festgesetzt.

4. Grünordnung

3.1. Allgemeine Festsetzungen

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu vermeiden bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Frist auszugleichen.

Durch die Bebauung erfolgt kein Eingriff in den Naturraum, da es sich um einen innerstädtischen Bereich handelt, der bereits durch Bebauung und einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet ist.

Ziel der Grünordnung ist die Einpassung des Baugebietes in das Stadtbild sowie eine weitere Versiegelung der Fläche zu verhindern.

3.1.1. Der Baumbestand ist durch hochstämmige Gehölze zu ergänzen. Die Bäume sind zu unterhalten und zu pflegen.

3.1.2. An im "zeichnerischen Teil" gekennzeichneten Flächen sind die Hochstämme in Bereich der Stellflächen mit Straßenbegleitgrün zu unterpflanzen.

3.1.3. Die Pflanzungen sind nach Abschluß der Baumaßnahme in der darauf folgenden Pflanzzeit zu realisieren.

3.1.4. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen, abgehende Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode wettseitig zu ersetzen.

3.1.5. Die versiegelte (bebaut und wasserundurchlässig) Bodenoberfläche darf im Rahmen der Grundflächenzahl 60 % der Gesamtfläche nicht übersteigen. Eine höhere Versiegelung infolge geschlossener Verkehrsfläche ist durch Verwendung von Gittersteinen mit hohem Rasenanteil zu vermeiden. Regenwasser muß versickern können.

3.2. Einzuhaltende Abstände bei Pflanzmaßnahmen

Bei der Änderung von Bäumen sind folgende Abstände zur Stammitte einzuhalten:

- Fahrbahn- bzw. Fahrgasseinnord >= 1,0 m

- unterirdische Leitungen >= 1,0 m

- Gebäude bei schmalen Bäumen >= 3,0 m

- Gebäude bei großkronigen Bäumen >= 3,0 m

- Leuchten >= 3,0 m

Die Pflanzfläche (mindestens 2,0 m x 2,0 m) soll Anschluß an den gewachsenen Boden haben. Befahrbare und wasserundurchlässige Bauteile sind zulässig.

3.3. Gehölzliste

Pflanzenqualität: Sträucher 2 x v (Größe 60 - 100 cm)

Bäume - Hochstamm (Stammumfang 14 - 16 cm)

Zulässig sind nur Pflanzen der nachfolgenden Liste. Koniferen sind unzulässig.

Bäume:

Acer campestre

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Fraxinus excelsior

Sorbus aucuparia

Tilia cordata

Tilia platyphyllos

Obstbäume im Sorten

Sträucher:

Acer campestre

Berberis vulgaris

Cornus mas

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Eunonymus europaeus

Fagus sylvatica

Ligustrum vulgare

Potentilla in Sorten

Rosa canina

Spiraea arguta

Spiraea "Anthony Waterer"

Feldahorn

gewöhnliche Berberitze

Kornelkirsche

Roter Hartriegel

gewöhnlicher Hasel

einfrüchtiger Weißdorn

Präfnenbüchse

Rotbuche

gewöhnlicher Liguster

Fingerrauten

gemeine Heckenrose

Schneespiree

Rote Sommerspiree

4. Beleuchtung

Im Geltungsbereich sind Beleuchtungsanlagen so zu errichten, daß Verkehrsteilnehmer auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht geblendet und Straßenräume sicher ausgeleuchtet werden.

5. Bodendenkmalpflege

Insofern Bodendenkmale auftreten, sind diese unverzüglich der Stadtverwaltung bzw. dem Landesamt für Archäologische Denkmalpflege in Weimar anzuzeigen.

Archäologische Funde sind aufzufällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Holz, Steinsetzungen aller Art u. a., die Fundstellen sind in- zwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern.

6. Altlasten

Falls sich im Rahmen der Erschließung des Geltungsbereiches Hinweise auf altlastverdächtige Flächen ergeben, so sind diese gemäß § 17 + 18 ThürGefG vom 31.07.1991 der zuständigen Behörde, dem Staatlichen Umweltamt Gera sowie dem Landratsamt Greiz zur Erfassung zu melden.

7. Lärmimmissionsschutz

7.1. Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie sonstige betriebliche Anlagen dürfen an den nächstgelegenen Wohnhäusern im MI-Gebiet tags 57 dB (A) nicht überschreiten.

Die Summenwirkung mehrerer Gewerbe- und betrieblicher Anlagen (u.a. auch von den in Nachbarschaft befindlichen Betrieben Brauerei und Transportunternehmen) am Immissionsort wird durch 3 dB-Abzug vom Immissionswert der LÖI 2008 berücksichtigt.

7.2. Betriebe, Gewerbe und Anlagen mit einer nächtlichen Geräuschemission auszuscheiden.

Ausnahmen sind in Einzelfall möglich, bedürfen jedoch einer schallschutztechnischen Berechnung.

7.3. Sind in Wohnhäusern Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungen untergebracht, dürfen in den Wohnungen infolge Körperschallübertragung die Immissionsrichtwerte: tagsüber 35 dB (A) und nachts 25 dB (A) nicht überschritten werden.

Als Nachtzeit gilt die Zeit von 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gestaltung der Gebäude

1.1. Traufhöhe

Die zulässige Gebäudehöhe darf im gesamten Geltungsbereich die vorhandene Bebauung nicht überlagern.

1.2. Fassaden

Die Außenwände sind in der Fassadengestaltung nur Materialien zulässig, die sich in das Gesamtbild der sie umgebenden Bebauung einfügen. Unzulässig sind Verkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement, Gipsfasern sowie Fliesen.

Fassadenteile aus Beton, Glas und Holz sind zulässig.

1.3. Farbe

Bei der farblichen Gestaltung der Gebäude sind unnatürliche, aufdringliche und grelle Farben unzulässig.

Zugelassen sind Naturfarbtöne bzw. gedeckte mineralische Farben.

1.4. Kniestöcke

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 1,0 m, gemessen von Oberkante Rondecke bis Oberkante Kniestockmauerwerk, zulässig.

1.5. Dach

1.5.1. Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung bis 45°, bei Veränderungen an der vorhandenen Bebauung sind die Dachformen wieder aufzunehmen.

1.5.2. Für die Dachbedeckung sind Ziegel und Schiefer zugelassen, jedoch einheitlich je Gebäudekomplex, unzulässig sind Asbest- und Kunststoffdächer.

1.5.3. Dachgauben sind in Form, Anordnung und Abmessung in einem angemessenen Verhältnis zur Dachlandschaft zu gestalten. Der Abstand zwischen Giebelwand und Dachgaube muß größer als 1,2 m sein. Die Summe der Giebelwände und Gauben darf die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten.

1.5.4. Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren sowie Aufbauten (haustechnische Anlagen, Maschinenräume von Aufzügen, etc.) sind nur zulässig, wenn sie sich nach Anordnung, Größe und Form in die Dachlandschaft einfügen.

1.6. Garagen

Die Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung (Dachbedeckungsmat., Fassaden, etc.) dem Hauptkörper anzupassen. Dabei gilt eine Dachneigung von 30°, bzw. bei Flachdach eine Dachbegrenzung.

1.7. Einfriedungen

1.7.1. Einfriedungen (soweit erforderlich) an öffentlichen Verkehrsflächen müssen aus Holzzaun oder hinterpflanzten Maschenzaun bestehen. Hecken als selbstständige Einheiten sind zulässig. Sie sind bei ihrer Anpflanzung mindestens 70 cm hoch innerhalb der Grundstücksgrenze zu setzen. Sie dürfen nicht auf öffentliche Verkehrsflächen wie Gehsteige oder Fahrbahnen hinausragen.

1.7.2. Sockel sind unzulässig.

1.7.3. Bei Holzzaunen müssen die Zaunfelder straßenseitig ohne sichtbare Pfostenunterteilung fortlaufen, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zufahrten oder Eingängen. Holzzaune sind braun (hell bis dunkel) zu streichen oder im natürlichen Holzton zu belassen.

1.7.4. Bei hinterpflanzten Maschenzaunzäunen sind verzinkte Rohrböden mit dunkelgrüner Beschichtung oder Beschattung zu verwenden. Eingangstüren oder Einfahrtstore sind mit eingeleitetem Krippgitter oder dem Zaun angepaßt auszubilden.

Verfahrensnachweis

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Hofgarten" wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Bad Köstritz vom 03.03.1996 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 03.03.1996 bekanntgegeben.

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996

Bad Köstritz, den 03.03.1996