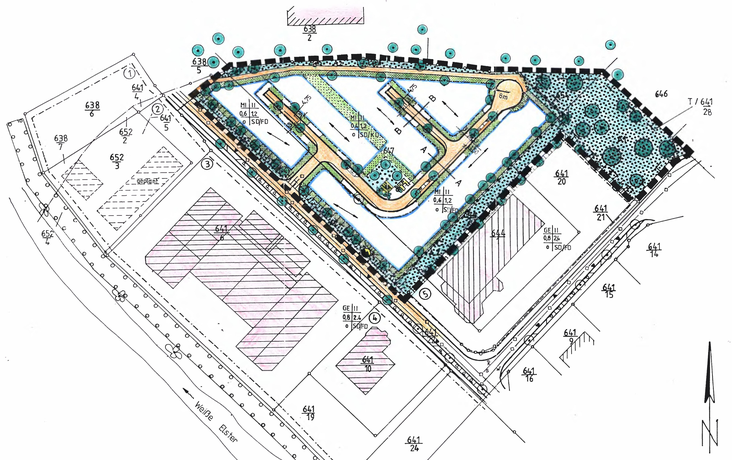
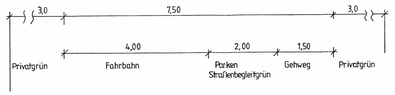
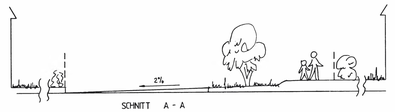
# STADT BAD KÖSTRITZ LANDKREIS GREIZ

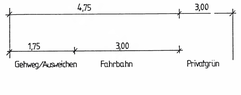
## BEBAUUNGSPLAN NR. 2 FÜR DAS BAUGEBIET `AN DER ELSTERAUE´

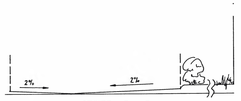



SCHNITT A - A




SCHNITT B - B

REGELZEICHNUNGEN M = 1 : 50

### TEILA: PLANZEICHNUNG

**6. Bestandsangaben ( DIN 18702)**

- Bestehende Gesamtbebauung und Nebenanlagen
- 641/20 Flurstücksnummern
- vorhandene Vegetation
- Flurstücksgrenzen
- Parzellennummerierung
- Übernahme Planstraße aus Bebauungsplan Gewerbegebiet
- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen

**PLANZEICHEN**
- Planz V 90 -

**1. Art der baulichen Nutzung**
- MI ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ) Mischgebiet ( § 6 BauNVO )
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung** ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB )
- II Zahl der Vollgeschosse

**3. Bauweise ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )**
- O offene Bauweise
- Baugrenze ( § 23 Abs. 2 BauNVO )

**4. Verkehrsflächen**
- ( § 9 abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB )
- Straßenverkehrsfläche

**5. Flächen für Versorgungsanlagen**
- ( § 9 Abs. 1 Nr. 12 bzs 14 BauGB )
- Baugrundstück für Versorgungsanlagen
- Elektrizität / Umformstation
- W Hauptabwasserleitung S(Schmutzwasser) R(Regenwasser)
- Hauptwasserleitung W(Wasserleitung)

**6. Grünflächen**
- ( § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB )
- öffentliche Grünflächen
- private Grünfläche
- Pflanzgebot für Bäume
- Pflanzgebot für Sträucher
- Umgrenzung von Flächen f.Hühnchen zum Schutz/Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft
- Container/Müll
- öffentliche Parkplätze

**8. Sonstige Darstellungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Böschung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
- SD,KD,FD Baugrundstück, Knäppelwaldmasch, Flachdach
- bereits in Planung befindliche Gebäude
- Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse | Grund- Geschoß-flächenzahl | Flächenzahl | Bauweise | Dachform
- Firstrichtung
- A1 | A2 Bezeichnung der Ausgleichsflächen

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**§ 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch EVertr. v. 31.08.1990, BGBl.II 889, 1122 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), ghnd. durch Ewrt. v. 31.08.1990, BGBl. ? 889, 1122.

**1. Art der baulichen Nutzung**
**( § 9 Abs. 1 BauGB LV.m( § 1Abs.7 BauNVO)**

Mischgebiet ( MI )
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbegebieten, die das Wohnen nicht wesentlich stören. ( § 6 Abs. 1 BauNVO )

1.1. In Mischgebiet ( MI ) sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Arten von Nutzungen nur zulässig
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

( § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 abs. 5 BauNVO )

1.2. Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet ( MI ) vorgesehenen Nutzungen können i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden
- Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften,Betriebe des Beherbergungsgewerbe
- Anlagen für Verwaltungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe

1.3. Im Mischgebiet (MI ) sind unter Anwendung § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

**2. Zahl der Vollgeschossen in Wohngebäuden und Größen der Geschoßflächen**
**( § 9 Abs.1 BauGB )**

Im Mischgebiet ( MI ) dürfen die Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben. ( § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB )

**3. Maß der baulichen Nutzung**
**( § 9 Abs. 1 BauGB LV.m. § 16 BauNVO)**

3.1. Überschreitungen der Grundflächenzahl (GRZ)

Die in den Baugebieten zulässige Grundfläche (GR) ist in der Planzeichnung durch Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt.
Sie darf nur im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn sodern, bedingt durch bestehende Grundstückgrenzen, auf den Nachbargrundstücken eine dem Maß der baulichen Nutzung entsprechende Bebauung nicht ungleich ist.
( § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 und § 19 Abs. 4 BauNVO )

3.2. Gebäudehöhe - höchstens zulässige Traufhöhe (TH max)
( § 9 Abs. 1 BauGB)

Die Traufe darf bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß höchstens 3,5 m und bei zwei Vollgeschossen höchstens 7,0 m über der Oberkante der Erdgeschoßfußboden (OKFF) liegen (s.a. Ziffer 16 Textliche Festlegungen).

Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand - mit der Dachfläche. ( § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO )

3.3 Gebäudehöhe - höchstens zulässige Firsthöhe (Firmax)
( § 9 Abs. 1 BauGB)

Der First darf bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß höchstens 9,5 m und bei zwei Vollgeschossen höchstens 11,0 m über der Oberkante der Erdgeschoßfußboden (OKFF) liegen ( s.a. Ziffer 16 Textliche Festsetzungen).

First im Sinne dieser Festsetzung ist die horizontal verlaufende Schnittlinie zweier Dachflächen oder der Außenwand- mit der Dachfläche (Publdach).
( § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO )

Von dieser Festsetzung sind folgende Ausnahmen zulässig:

- Die Höhe der baulichen Anlagen zur Energiegewinnung und Wärmerückgewinnung darf die festgesetzte Firsthöhe bis zu 4,0 m überschreiten.
- Die Höhe der baulichen Anlagen der Solartechnik mit einer Grundfläche von nicht mehr als 100,0 m² darf die festgesetzte Firsthöhe bis zu 2 m überschreiten.

( § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO )

**4. Stellung der baulichen Anlagen** **( § 9 Abs. 1 BauGB)**

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die längsten Gebäudeseiten der Hauptgebäude parallel zur dem in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtung anzuordnen. Abweichungen via zu 10° von der Richtung des Planzeichnen sind zulässig. ( § 9 Abs. 2 BauGB )

**5. Nebenanlagen** **( § 9 Abs. 1 BauGB)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Die überbaubaren Flächen sind durch die Baugrenzen eingeschränkt.

**6. Verkehrsflächen / Versorgungsanlagen** **( § 9 Abs. 1 BauGB)**

Die für die Erschließung des Bebauungsgebietes notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen. Die Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind unter Beachtung der DIN-Normen und nach Abstimmung der Projekte mit den Versorgungsträgern in den Bereich der Straßen, den Fußwegen und öffentlichen Grünflächen zu verlegen.

**7. Garagen, Stellplätze und Zufahrten** **( § 9 Abs. 1 BauGB)**

7.1. Die Errichtung von Garagen und den Anlagen von Stellplätze ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb zum Zone von 15,0 m Tiefe entlang der zugehörigen Erschließungsstraße zulässig.

7.2. Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß zu überdachten Stellplätzen mindestens 1,5 m, neben und hinter Einstellplätzen mindestens 1,5 m betragen.

**8. Sichtflächen** **( § 9 Abs. 1 BauGB)**

Sichtflächen sind von jeder sichtbehinderten Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe v.n mehr als 0,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten; zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe. ( § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB )

**9. Aufschüttungen und Abgrabungen.** **( § 9 Abs. 1 BauGB)**

9.1. Der natürliche Geländeverlauf eines Baugrundstücks darf auf höchstens einem Fünftel der Grundstücksfläche zur Eingleisung von Gebäuden und zur Anlage von Freisitzen bis zu 0,5 m durch Aufschüttungen oder Abgrabungen verändert werden.

Die zulässige Verbreiterung des Geländeverlaufs gilt nicht für die Anlage von Treppen und Garagenzufahrten.

9.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf zeichnerisch oder textlich festgesetzten Flächen für die Anpflanzen von Bäumen oder Sträuchern unzulässig.

9.3. Die Errichtung von Stützmauern ist innerhalb einer 2,0 m breiten Zone entlang der Grundstücksgrenze unzulässig, das Gelände der nicht überbauten Grundstücksflächen ist - soweit erforderlich - zur Grundstücksgrenze in Hängengeschälbäsis 1 : 2 zu böschen. ( § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB )

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** **( § 9 Abs. 1 BauGB)**

10.1. **Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und ihre Maßnahmen**
( § 8 u 10 baGB(StG) und §§ 6 - 10 VwGTMbNatG) i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB )

- Die ausgewiesenen Flächen ( A 1 ) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zum Ausgleich von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Landschaftsbildes nach Herrichtung und sonstige notwendige Instmaßnahmen mit standortverträglichen Bäumen und Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation locker zu bepflanzen, zu pflegen und ständig zu erhalten.

- Die übrigen Flächenanteile ( A 2 ) sind als standortgerechte Wiesen anzulegen und max. zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abtransportieren.

- Für den Aufgrunzen von Bäume auf der Ausgleichsfläche A 1 gilt folgendes Gebot für Gehölzpflanzen:

| | Baumart | | Anzahl |
|---|---|---|---|
| • | Acer platanoides | (Spitz-Ahorn) | 3 - 5 (Stam 1. Ordnung) |
| • | Acer pseudoplatanus | (Berg-Ahorn) | 3 - 5 (Stam 1. Ordnung) |
| • | Fraxinus excelsior | (Gem. Esche) | 3 - 5 (Stam 1. Ordnung) |
| • | Carpinus betulus | (Hainbuche) | 2 - 3 (Stam 2. Ordnung) |

Sie sind in offener, lockerer Form anzupflanzen. Der östlich dem Flaggbist ausgrenzende Bienenweiche und deren gewachsene Strukte bildet das Grundelemnt für Baumart und Pflanzabstände.

- Die Fläche für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ( A - ) und die öffentlichen Grünflächen ( A 2 ) sind im Grundbuch mit entsprechenden Grundstücksbezeichnungen zu widmen.

- Die Maßnahmen der Flächen A 1 und A 2 hat im Herbst des Jahrs der Fertigstellung der Erschließungsanlagen, spätestens jedoch 1 ( dann( F.)Jahr zu ausführen. Für die Pflege und Erhaltung der Flächen A 1 und A 2 sind nach Abschluß der Erstellungsarbeiten durch den Eigentümer in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Pflegerichtlinien zu erscheinen.

10.2. Begrün- und belebbare Verkehrsflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht wasserdichtbzw. beständig hergestellt sein müssen, wie befahrbare Wohnwege, PKW - Stellflächen, Zufahrten, Fußwege und gestaltete Plätze, dürfen nur mit hell- und wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, wie z.B. mit wenigkleinkorigen Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke, so daß ein Abflußbeiwert von 0,6 nicht überschritten wird.

10.3. Der bei Ausnahmebauten im Bereich des Flaggbistes anfallende Boden ist für Aufschüttungen und im Zusammenhang mit Baumaßnahmen zum Ausgleich von Bodenzu ya verwenden, soweit grünordnerische oder landschaftspflegerischen Gründe nicht entgegenstehen.

10.4. Abgetragener Mutterboden ist zu lagern und nach Abschluß der Bauarbeiten zum Bodenaustausch zu verwenden oder auf dem Rohboden fachlich zu verteilen.
( § 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. § 202 BauGB )

10.5. Auf privaten Grundstücksflächen ist der Einsatz von Pestiziden und Herbiziden unzulässig.

10.6. Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist dezentral auf Vegetationsflächen zu versickern oder in geeigneten Vorrichtungen, wie z.B. Zisterne zu sammeln.
Für Planung, Bemessung und Bau entwässerungstechnischer Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser ist das Regelwerk der ATV Abwasser - ABkkl, z.B. Arbeitsblatt A 138 ( Januar 1990 ) anzuwenden.
( § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB )

**11. Flächen für den Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** **( § 9 Abs. 1 BauGB)**

11.1 Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zur gebietsverträglichen Einbindung des Wohngebietes in die landschaftliche Umgebung mit Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation ze zu b-pflanzen und zu pflegen, daß auch ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.
Im Kronbereich der Pflanzung ist je Grundstück ein großkroniger Baum anzupflanzen. Die Pflanzung ist in Reihen versetzt anzulegen und mind.zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.
Für den Aufgrunzen ist das in der Pflanzgrundstück aufgelistete Pflanzmaterial bindend ( s.a. Ziffer 23 Textliche Festsetzungen ).

**12 Anpflanzen von Bäumen und öffentlichen Verkehrsflächen:**
**( § 9 Abs. 1 BauGB)**

12.1. In der Hauptverkehrsdurchgangsstraße sind zur Verkehrsberuhigung verkehrsfördernde Gehölzen anzulegen, die mit kleinkronigen Einzelbäumen der potentiell natürlichen Vegetation zu bepflanzen sind.

12.2. In platzartigen Erweiterungen von bebaßbaren Wohnwegen und zu Fußwegen sind kleinkronige Einzelbäume anzupflanzen.

12.3. Straßenbegrünt ist entweder als Wiiksrasen- oder als Rasenfläche anzulegen.
( § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB )

**13. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Baugrundstücken**
**( § 9 Abs. 1 BauGB)**

13.1. Auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Flächen der Baugrundstücke ist je Hausgiebelseite - abgestimmt auf die Bepflanzung der angrenzenden Erschließungsfläche - mindestens ein Baum der potentiell natürlichen Vegetation anzupflanzen.

13.2. Garagen, Stellplätze und baulische Nebenanlagen sind mit Sträuchern und Rankgewächsen einzugrünen.

13.3. Für die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Gehölzen sind nahe Ortsgebäuden nur standortverträgliche Bäume und Sträucher vorwiegend der potentiell natürlichen Vegetation zulässig ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ). Die Bauherren haben mit der Errichtung der Baugenehmigung Gestaltungspläne für die privaten Grundflächen vorzulegen. Für das Aufgrunzen ist das in der Pflanzgrundstücke aufgelistete Pflanzmaterial bindend ( s.a. Ziffer 25 Textliche Festsetzungen).

**14. Bindungen für Bepflanzungen** **( § 9 Abs. 1 BauGB)**

14.1. Für Neuplanungen von Gebäuden sowie für die Entwicklung oder Umwandlung vorhandener Gebäudebestände sind vorwiegend Flächenzie zu verwenden, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen oder in ihrer Ligntschaft und Funktion dem verträglich sind.

14.2. Für das Aufgrunzen von Bäumen müssen Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballbedürftung, von extra weitem Stand, Stammumfang 18 - 20 cm, und für ausgepflanzende Sträucher sind Heister mit einer Höhe von mindestens 1,0 - 1,5 m zu verwenden.

14.3. Pflanzungen sind im Herbst des Jahres der bezugsfertigen Herstellung der Gebäude auf den jeweiligen Baugrundstücken, spätestens jedoch im darauf folgenden Frühjahr anzulegen.

14.4. Die Aufgrunzungen sind zu pflegen, ständig zu erhalten und, soweit erforderlich, zu ergänzen oder zu erneuern. ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB )

**15. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** **( § 9 Abs. 1 BauGB)**

Vorhanden Feldgehölze am Rand des Flaggbistes und im Flaggungsbiet befindliche Solitärbäume sind zu erhalten. ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB )

**16. Höhenlage des Erdgeschoßbodens** **( § 9 Abs. 1 BauGB)**

Die Oberkante der zu einer Erschließungsstraße gehörende Erdgeschoßfußboden (OKFF) darf höchstens 0,5 m über dem höchsten bzw. unter dem tiefsten Punkt des an die überbaute Fläche angrenzenden natürlichen Geländeverlaufs angesetzt werden.
Die festgesetzte Höhe darf höchstens um 0,3 m über-/tiefen werden, um unbedenkliche Hüren beim Ausbhlick der Erdgeschoßfußboden des Gebäude an die zentrale Abwasserbeseitigung zu verwenden. ( § 9 Abs. 2 BauGB )

**17. Immissionsschutz** **( § 9 Abs. 1 BauGB)**

Zum Schutz der Wohngebäude und der gewerblich genutzter Gebäude werden fhr die folgenden Bereiche Lärmschutzmaßnahmen festgelegt. Im Einzelnen gelten:

**Fläche MI 1**
- Besonderer Eigenschaft eines Gebiets gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, innerhalb des Mischgebietes sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel Lw" nicht mehr als tags 58 dB (A) und nachts 43 dB (A) beträgt.

- Stellung der baulichen Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB entlang der Straße „Elsteraue" mit Firstrichtung Nordwest.

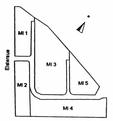
- Die Fenster (einschl. Dachfenster) von schutzbedürftigen Räumen wie z.B. Schlaf- und Kinderzimmer sind in den Gebäuden auf der lärmabgewandten Seite (Richtung Nordwestseiten).

- Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 Bau-VO und ff.

**Fläche MI 2**
- Besonderer Eigenschaft eines Gebiets gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, innerhalb des Mischgebiets sind nur Anlagen und Betr-ebe zulässig, deren immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel Lw" nicht mehr als tags 54 dB (A) und nachts 39 dB (A) beträgt.

- im weiteren gelten die Festsetzungen gemäß MI 1

**Fläche MI 3 / 4**
Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO auf maximal II




- In südlichen Bereich der MI-3 Fläche und im südwestlichen Bereich der MI-4 Fläche ist die Wohnbebauung zurückzustellen.

### § 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung)

aufgrund der § 83 der Thüringer Bauordnung ( ThürBO ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.06.1994 ( GVBl. 553 )

**18. Zulässige Materialien** **( § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO )**

Zulässig sind nur Materialien ohne spiegelnde Wirkung.

**19. Fassaden** **( § 83 Abs. 1 Nr.1 ThürBO )**

19.1. Für Außenwandflächen sind nur helle oder gedeckte Farbtöne zulässig.

19.2. Sichtbeton darf nur für konstruktive und ungeklebt glasierte Bauteile, wie Pfeiler, Stützen, Balken und Stürze, verwendet werden.

19.3. Weiß Fassade in Sockel und Wandfläche gegliedert, ist der Sockel von den übrigen Fassadenflächen durch Farbe oder Material abzusetzen.

**20. Dächer** **( § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO )**

20.1. Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 25° bis 50°. Die auf einem gemeinsamen First zulaufenden Dachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen.

20.2. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen sind Firste der Hauptgebäude parallel zu dem in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtung anzuordnen. Abweichungen sind zur mitbestimmung der Gebäude von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen zulässig.

20.3. Es sind nur Nebendächer zulässig, deren Grundfläche insgesamt nicht größer sind als die halbe Grundfläche der ihnen zugewandten Fläche des Hauptdaches, und zur Dachaufbauten, deren Grundfläche insgesamt nicht größer sind als ein Drittel der Grundfläche der ihnen zugewandten Fläche des Hauptdaches.
Der Abstand zwischen Nebendächer bzw. Dachaufbauten und der Giebelseite von Satteldachbauten muß mindestens 2,0 m betragen. Dachaufbauten dürfen die Firstlinien nicht überschreiten. Die zulässige Dachneigung beträgt 25° bis 50°

20.4 Begrünte Dächer sind zulässig, wenn alle Dachflächen der eine städtebauliche und gestalterische Einheit bildenden Gebäude begrünt werden.

**21. Garagen** **( § 83 Abs.1 Nr. 4 ThürBO )**

Für die Gestaltung von Garagen, die entweder mit den Hauptgebäude baulich verbunden oder in Gruppen ( 2 oder mehr Garagen ) angeordnet werden, gelten die Festsetzungen der Fassaden ( 19 ) und Dächer ( 20 ).

**22. Einfriedungen** **( § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO )**

Als Einfriedungen für Vorgärten sind nur zulässig:
- lebende Hecken
- freiwachsende Strauchpflanzungen
- Stabmattenzäune
- Drahtzäune in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken,

die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen

**23. Sonstige bauliche Anlagen** **( § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO )**

23.1 Für alle sichtbaren Teile der Überdachung von Stellplätzen, ausgenommen ihre Dacheindeckung und -entwässerung, ist nur Holz zulässig.

23.2. Satellitenantennenanlagen dürfen nur an den der Erschließungsstraßen abgewandten Hauswände angebracht werden. Die Höhe der Dachfirste darf nicht überschritten werden.

23.3. Müllboxen- und Containerstellplätze sowie Müllmonumentalsäule sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzungen einzubinden.

**24. Nichtüberbaute Grundstücksflächen** **( § 83 Abs.1 Nr. 4 ThürBO )**

Die Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Wege- und Verkehrsflächen und Vorderfronten der Gebäude sind als Vorgärten anzulegen sowei sie nicht als Zufahrten,Arbeitsflächen, Lagerflächen sowie überdachte und nicht überdachte Stellplätze genutzt werden.

**25. Pflanzgebäuder**

Bäume 1. Ordnung

| | | |
|---|---|---|
| • | Acer platanoides | (Spitz-Ahorn) |
| • | Acer pseudoplatanus | (Berg-Ahorn) |
| • | Fraxinus excelsior | (Gem. Esche) |
| • | Quercus robur | (Stiel-Eiche) |
| • | Populus tremula | (Zitter-Pappel) |
| • | Quercus petraea | (Trauben-Eiche) |
| • | Tilia cordata | (Winter-Linde) |

Bäume 2. Ordnung

| | | |
|---|---|---|
| • | Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| • | Prunus avium | (Vogel Kirsche) |
| • | Prunus padus | (Traubenkirsche) |
| • | Sorbus aucuparia | (Gem. Eberesche) |
| • | Acer campestre | (Feld-Ahorn) |
| • | Betula pendula | (Birke) |

Je 200 m² Grundstücksfläche sollte mindestens ein Baum der Artenliste oder ein Obstbaum (Hochstamm) gepflanzt werden. Ausdrücklich ausgeschlossen werden:

| | | |
|---|---|---|
| • | Chamaecyparis-Arten | (Scheinzypressen) |
| • | Juniperus-Arten | (Wacholder) |
| • | Thuja-Arten | (Lebensbaum) |
| • | Picea pungens | (Blau-Fichte) |

Das Grün hat neben der Schaffung eines gütertigen Mikroklimas gliederude aldnach ahschirmende Funktion zu erfüllen. Für den Rand wird keine spinach ahrte gehde Eingrünung organisiert, sondern ein Wechsel hochstämmiger Laubbäume und Sträucher bzw. Gehölzen.

Sträucher:

| | | |
|---|---|---|
| • | Corylus avellana | (Gem. Hasel) |
| • | Crataegus laevigata | (Zweigriffliger Weißdorn) |
| • | Lonicera xylosteum | (Rote Heckenkirsche) |
| • | Rhamnus frangula | (Faulbaum) |
| • | Salix caprea | (Sal-Weide) |
| • | Prunus spinosa | (Schlehe) |
| • | Viburnum opulus | (Gem. Schneeball) |
| • | Cornus sanguinea | (Hartriegel bzw. Rotriegel) |
| • | Rosa canina | (Hunds-Rose) |
| • | Euonymus europaea | (Europäischer Pfaffenhütchen) |

Wegen der positiven Wirkung auf das Mikroklima und den Wärmehaushalt der Gebäude sollen zumindest fassitorise Wände, Garagen und Carports von Klettergehölzen berankt werden.

Klettergehölze:

| | | |
|---|---|---|
| • | Hedera helix | (Efeu) |
| • | Polygonum aubertii | (Schlingknöterich) |
| • | Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' | (Jungfernrebe) |
| • | Parthenocissus quinquefolia Engelmannii' | (Jungfernrebe) |

*Die Genehmigung erfolgte unter*
*Az.: 210-4624.20-GRZ-005*
*Mlz. An der Elsteraue*
*Weimar, den 11. Juni 1996*

### PLANVERFAHREN

1. Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit Stand Liegenschaftskataster 5.2.96 übermittelt wurde.

Greiz, den 5.2.96

2. Der Stadt-/Gemeinderat hat am 18.05.95 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Am 06.07.95 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gefertigt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden, und bei der Planaufstellung beteiligt worden sind sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Bad Köstritz, den 07.12.95

1.Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB am 20.12.95 beteiligt.

Bad Köstritz, den 07.12.95

1.Bürgermeister

4. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden durch Anschreiben am 20.12.95 nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Bad Köstritz, den 07.12.95

1.Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bad Köstritz, den 07.12.95

1.Bürgermeister

6.1. Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung und Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB mit der Dauer eines Monats in der Zeit vom 15.07.96 bis 16.08.96 zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.07.96 mit dem Hinweis, daß bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Bad Köstritz, den 07.12.96

1.Bürgermeister

6.2. Der Stadt-/Gemeinderat hat am 23.01.96 den Bebauungsplan gem. § 6 (6) Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise gem. § 10 BauGB einschließlich der Man eingetragenen Änderungen als Satzung

BESCHLOSSEN

..... den .....

1.Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung ( Ziffer 6 ) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und dem Text ( Teil B ), sowie der Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während den Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

..... den .....

1.Bürgermeister

8. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde nach § 246 a Abs.1 Satz 1 Nr. 6 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 3 BauGVO beteiligt.

..... den .....

1.Bürgermeister

9. Der Stadt-/Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

..... den .....

1.Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan und die dazu gutreffenen ergänzenden Festlegungen wurden vom Stadt-/Gemeinderat am ..... in öffentlichen Sitzung in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

..... den .....

1.Bürgermeister

11. Die Genehmigung für die Satzung über den Bebauungsplan wurde durch die Höhere Bauaufsichtsbehörde mit Erlaß vom ..... AZ: ..... erteilt.

..... den .....

1.Bürgermeister

12. Die Satzung über den Bebauungsplan sowie ihre Genehmigung wurde am ..... im ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten.

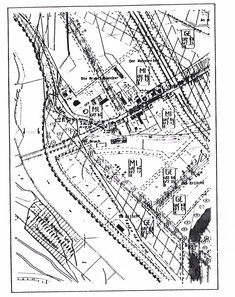
..... den .....

1.Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Anzeiger und Schaukasten ortsüblich bekanntgemacht worden.

..... den .....

1.Bürgermeister



Übersichtslageplan M= 1: 5000

# BEBAUUNGSPLAN NR. 2

## FÜR DAS BAUGEBIET "AN DER ELSTERAUE"

## STADT BAD KÖSTRITZ LANDKREIS GREIZ

**MASSTAB 1:1000**

Gemarkung Pohlitz Flur 6

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ingenieurgruppe Schieder Leibnizstraße 70, 07548 Gera Tel./Fax. 0365/201940 | gefertigt: 12.06.1995 | geändert: 08.11.1995 22.04.1996 | Pockitz Pockitz Theurilla |
| Erörtung | | | |
| Öffentliche Auslegung | | | |
| Satzungsbeschluß | | | |
| Rechtsverbindlich mit dem | | | |