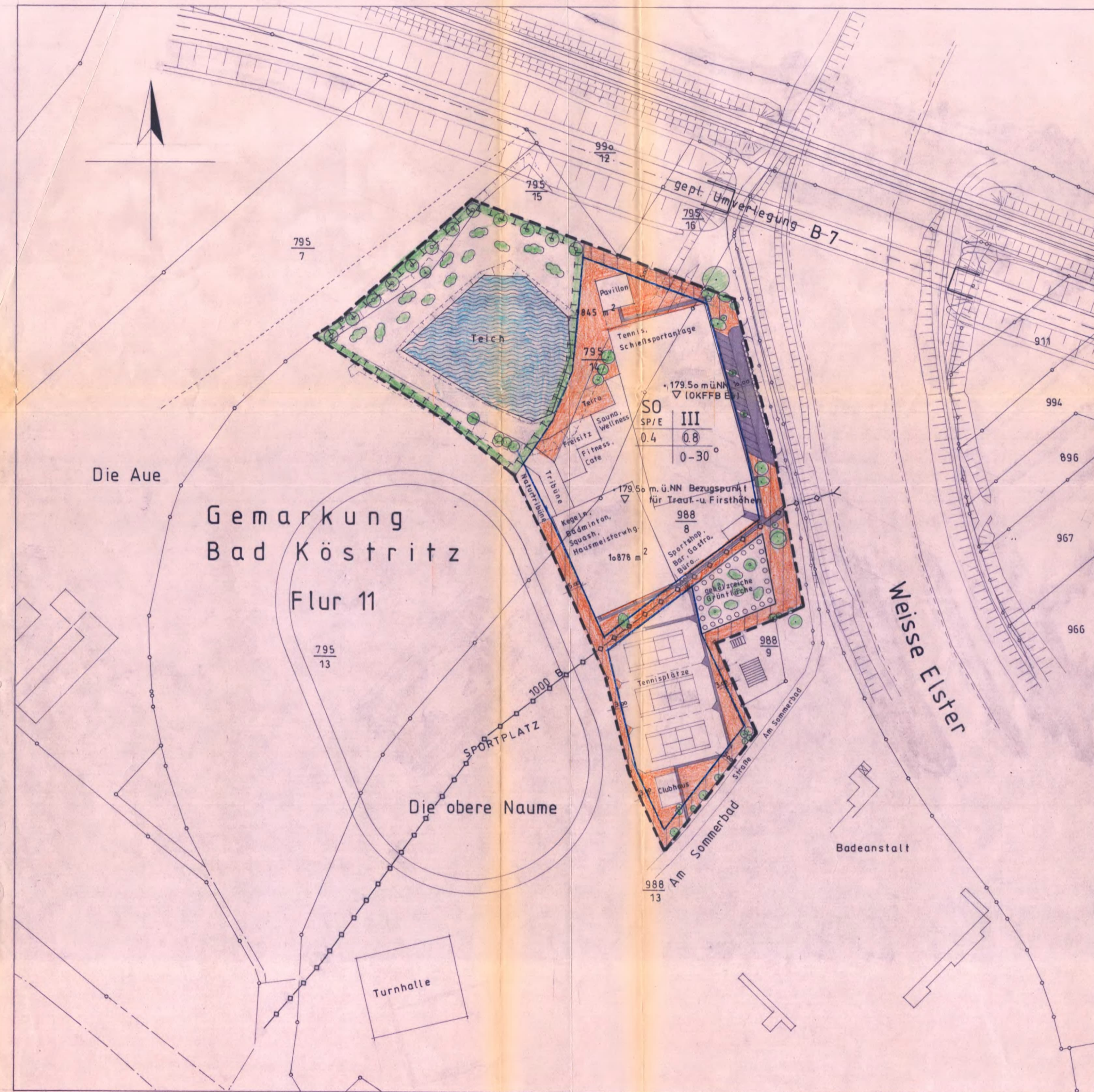




Planzeichen nach Planzeichenverordnung 1990

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
§§ 1 bis 16 BauNVO

Sondergebiet, daß dem
Sport u. der Erholung dient

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
§ 16 - 21a BauNVO

0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
als Höchstmaß z.B.

0.8 Geschosflächenzahl (GFZ)
als Höchstmaß z.B.

Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß z.B.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB,
§§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Hauptversorgungs- und
Hauptabwasserleitungen
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 13
und Abs. 6 BBauG

unterirdisch 1000 B

Wasserflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 6,
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BBauG

Wasserflächen

Ausgleichsmaßnahmen

Flächen und Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB i.V.m.
§ 8a BNatSchG und §§ 6-10 Vorl.NatG)

Flächen mit Pflanzbindungen und für die
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 i.V.m.
§ 178 BauGB und § 83 (4) ThürBauO)

Anpflanzen z.B.

Bäume

Sträucher

Erhaltung z.B.

Bäume

Sträucher

Sonstige Planzeichen

Abgrabung

Aufschüttung

Verkehrsräume wie Gehwege, Zufahrten,
Stellplätze

Verkehrsräume wie Gehwege, Zufahrten,
Stellplätze

Der Planverfasser

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. BAULICHE NUTZUNG

1.1. Art der baulichen Nutzung
Der räumliche Geltungsbereich der im „zeichnerischen Teil“ abgegrenzt ist, umfaßt:
Sport und Erholungsgebiet Sp/E nach § 11 BauNVO (siehe auch Pkt. 1.1.3)
(siehe auch beiliegenden Flächennutzungsplan).

1.1.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind unzulässig, wenn von ihnen Störungen oder Belästigungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden (§ 15 BauNVO).
Nebenanlagen können zugelassen werden, wenn sie zusammenhängend mit den Hauptgebäuden errichtet werden und der Unterbringung von Gartengeräten oder sonstigen Gerätschaften, Fahrrädern, Brennstoffen oder ähnlichen Gegenständen dienen.
Nebengebäude und Anlagen sind so zu gestalten, daß sie sich den Hauptgebäuden unterordnen. Müllboxen sind in Gebäude zu integrieren bzw. durch Einfriedungen oder Anpflanzungen zu gestalten.

1.1.2 Aus dem Sport und Erholungsgebietstatus sind zugelassen:
- Sporthallen für verschiedene Sportarten
- Sportplätze z.B. Tennisplätze, Badminton, Squash, Schießanlage u.ä.
- Büroräume
- Gastronomie, Wellnessbereiche, Aerobic, Fitnesscenter
- Dienstleistungsgewerbe, welches nur dem Bereich Sport und Erholung dient
- Hausmeisterwohnung

1.1.3 geplante Flächengrößen und Höhen zu den in Punkt 1.1.2 aufgeführten Bereichen:

	Fläche	Tauf- u. Firsthöhen
1) Tennishalle	ca. 2.800 m²	Taufe 6,50 m First 12,50 m
2) Badminton- u. Squashhalle	ca. 1.500 m²	Taufe 3,50 m First 10,50 m
3) Schießsportanlage	ca. 3.200 m²	(unterirdisch) Taufe 8,00 m First 12,50 m
4) Wellness, Aerobic, Fitneß, Sauna	ca. 1.000 m²	Taufe 8,00 m First 12,50 m
5) Gastronomie, Bar, Café	ca. 800 m²	Taufe 8,00 m First 12,50 m
6) Sportshop	ca. 200 m²	-
7) Hausmeisterwohnung	ca. 100 m²	-
8) Büros für Gewerbe	ca. 200 m²	-
9) Tribünengebäude	ca. 250 m²	Taufe 8,00 m First 12,50 m
10) Umkleieräume, Du. WCs	ca. 450 m²	-
11) Übriges, z.B. Flure, Foyer, Rezeption, Freizeite, Treppenhäuser,	ca. 1.500 m²	-
12) Pavillon	ca. 150 m²	Taufe 4,50 m First 7,00 m

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen:
- Zahl der Vollgeschosse nach § 18 BauNVO
- Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
- Geschosflächenzahl nach § 20 BauNVO
Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag im zeichnerischen Teil.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

3. GRÜNONORDNUNG

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 zur Zeit den Charakter eines verlassenen Bauhofes hat (groß geschotterte Fläche). Ziel der Grünordnung ist die Eingliederung des Baugebietes in das Stadtbild, sowie eine weitere Versiegelung der Fläche zu verhindern.

3.1.1 Der Baumbestand ist sehr spärlich; es handelt sich um Wildwuchs. In gewissen Bereichen, die im zeichnerischen Teil dargestellt sind, wird der spärliche Baumbestand durch Neuanpflanzungen ergänzt.

3.1.2 An im „zeichnerischen Teil“ gekennzeichneten Flächen sind die Hochstämme im Bereich der Stellflächen mit Straßengrün 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 wertgleich zu ersetzen.

3.1.5 Die versiegelte (bebaute und wasserundurchlässige) Bodenfläche 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. Spezielle Festsetzungen

3.2.1 Der Teich bleibt nach BauGB § 9 (1) 20 erhalten.

3.2.2 Um den Teich herum wird ein Grüngürtel, mehrheitlich gestuft, geschaffen.

3.2.3 Nördlich der Trafostation wird eine gehölzreiche Fläche von ca. 715 m² Größe angelegt.

3.3. Einzuhalten Abstände bei Pflanzmaßnahmen

Bei der Anordnung von Bäumen sind folgende Abstände zur Stammitte einzuhalten:
Fahrbahn- bzw. Fahrgassenrand >= 1,0 m
unterirdische Leitungen >= 1,5 m
Gebäude bei schrägkronigen Bäumen >= 3,0 m
Gebäude bei großkronigen Bäumen >= 7,0 m
Leuchten >= 3,0 m
Die Pflanzfläche (mindestens 2,0 m x 2,0 m) soll Anschluß an den gewachsenen Boden haben. Befahrbar- und wasserundurchlässige Baumscheiben sind zulässig.

3.4. Gehölzliste

Pflanzqualität: Sträucher 2 x v (Größe 60 - 100 cm), Pflanzabstand 1 m
Bäume - Hochstamm (Stammumfang 14 - 16 cm), Pflanzabstand 10 - 15 m
Zulässig sind nur Pflanzen der nachfolgenden Liste, Koniferen sind unzulässig

Bäume:	Sträucher:
Acer camestris	Feldahorn
Carpinus betulus	Berberis vulgaris
Sorbus aucuparia	Cornus mas
Obstbäume in Sorten	Cornus sanguinea
Acer camestris	Corylus avellana
Berberis vulgaris	Crataegus monogyna
Cornus mas	Eunymus europaeus
Cornus sanguinea	Rosa canina
Corylus avellana	
Crataegus monogyna	
Eunymus europaeus	
Rosa canina	

4. BELEUCHTUNG

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

5. BODENDENKMALPFLEGE

Insoweit Bodenfunde auftreten, sind diese unverzüglich der Stadtverwaltung bzw. dem Landesamt für Archäologische Denkmalpflege in Weimar anzuzeigen. Archäologische Funde sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.ä., die Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern.

6. ALTLASTEN

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

7. LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ

7.1. Beim Betrieb der Sportanlagen und Freizeiteinrichtungen sind die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1, bzw. die Immissionsrichtwerte der 18. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Sportanlagenlärmschutzverordnung), einschl. der Ruhezeiten, an der nächstgelegenen Wohnbebauung, entsprechend der Gebieteinstufung bzw. an der westlich des Planungsumgriffs gelegenen Kleingartenanlage, einzuhalten.
Ferner sind die Vorgaben der VDI 3724 „Lärm von Freizeitaktivitäten und Freizeiteinrichtungen“ zu beachten.
Von den Immissionsrichtwerten ist ein Kontingentanteil von 3 dB (A) für die vorhandenen Sportanlagen (Sportplatz, Badeanstalt, Turnhalle) abzuziehen.

7.2. Betriebe, Gewerbe und Anlagen mit einer nächtlichen Geräuschimmission sind auszuschließen. Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, bedürfen jedoch einer schalltechnischen Berechnung.

7.3. Sind in den Gebäuden - Handels- und Dienstleistungen untergebracht, dürfen infolge Körperschallübertragung die Immissionsrichtwerte: tagsüber 35 dB (A) und nachts 25 dB (A) nicht überschritten werden.
Als Nachtzeit gilt die Zeit von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

1.1. Fassaden
Für die Außenwände sind in der Fassadengestaltung nur Materialien zulässig, die sich in das Gesamtbild der sie umgebenden Bebauung einfügen. Unzulässig sind Verkleidungen, Asbestzement, Offbaranstriche, sowie Fliesen.
Fassadenteile aus Beton, Glas und Holz sind zulässig.

1.2. Farbe
Bei der farblichen Gestaltung der Gebäude sind unnatürliche, aufdringliche und grelle Farben unzulässig.
Zugelassen sind Naturfarbtöne bzw. gedeckte mineralische Farben.

1.3. Kniestöcke
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 1,00 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Kniestockmauerwerk, zulässig.

1.4. Dach

1.4.1 Zulässig sind Sattel- Pult- Walim- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 30°.

1.4.2 Für die Dacheindeckung sind Ziegel und Schiefer -Berliner Welle- o. gleiches zugelassen, für Flachdächer Schweißstahnen oder Kunststahnen im Quellschweißverfahren, jedoch einheitlich je Gebäudekomplex. Unzulässig sind Asbest- und Kunststahnen.

1.4.3 Dachgauben sind in Form und Anordnung zur Dachlandschaft zu gestalten. Der Abstand zwischen Giebelwand und Dachgaube muß 1,20 m sein Die Summe der einzelnen Gauben darf die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten.

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

1.5. Garagen

Die Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung (Dacheindeckungsmaterial, Fassaden...) dem Hauptkörper anzupassen. Dabei gilt eine Dachneigung von 0 bis 30°.

1.6. Einfriedungen

1.6.1 Einfriedungen (soweit erforderlich) an öffentlichen Verkehrsflächen müssen aus Holzzäunen oder hinterpflanzten Maschendrahtzäunen bestehen. Hecken als selbständige 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.

1.6.2 Sockel sind im allgemeinen nur als Spritzwassersockel zulässig, mit Ausnahme bei besonderen Geländeverhältnissen (Abgrabungen bzw. Geländeverfärbungen); hier sind Sockel bis max. 2,00 m zulässig.

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

1.6.4 Bei hinterpflanzten Maschendrahtzäunen sind verzinkte Rohrstützen mit dunkelgrüner Beschichtung oder Beschichtung zu verwenden. Eingangstüren oder Einfahrtstore sind mit dunkelgrüner Beschichtung oder Beschichtung zu versehen. Eingangstüren oder Einfahrtstore sind mit eingeleitetem Krippgitter oder dem Zaun angepaßt auszubilden.

Ergänzung: Das Sondergebiet „Sportpark“ befindet sich in der WSZ III der Wasserschutzgebiete FA.NTB.N Caaschwitz und Silbitz

Die Genehmigung erfolgte unter

Az.: 240-462430-GRZ-003-50

„Sportpark“

- mit Nebenbestimmungen -

Weimar, den 15. Dez. 1998

Ref. 240

Ref. 240

Ref. 240

Ref. 240

Ref. 240

Ref. 240

Ref. 240

Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wird bestätigt.

Az.: 240-462430-GRZ-003-50

„Sportpark“

- mit Nebenbestimmungen -

Weimar, den 09. Feb. 1999

Ref. 240

Ref. 240

Ref. 240

Ref. 240

Ref. 240

Ref. 240

Ref. 240

Verfahrensnachweis

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Bad Köstritz vom 20.11.1998 genehmigt.
Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 15.12.1998 bekanntgegeben.

Bad Köstritz, den 20.08.1998

Bürgermeister

2. Der Entwurf des Vorhabens- und Erschließungsplanes und die dazugehörige Begründung wurden von der Stadtverordnetenversammlung Bad Köstritz am 20.3.1998 beschlußmäßig gebilligt.

Bad Köstritz, den 20.3.1998

Bürgermeister

3. Der Entwurf des Vorhabens- und Erschließungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.3.1998 bis 24.4.1998 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am 27.3.1998 bekanntgegeben, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegung die Unterlagen einsehen sowie Bedenken und Anregungen vorbringen kann.

Bad Köstritz, den 20.3.1998

Bürgermeister

4. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.03.1998 aufgefordert, ihrer Stellungnahme zum Vorhaben und Erschließungsplan abzugeben.

Bad Köstritz, den 20.3.1998

Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 9.7.1998 den Vorhaben und Erschließungsplan geprüft, über Bedenken und Anregungen entschieden und den Plan am 9.7.1998 als Satzung gemäß § 12 BauGB beschlossen.

Bad Köstritz, den 20.3.1998

Bürgermeister

6. Die gemäß § 10 BauGB beschlossene Satzung des Vorhabens- und Erschließungsplanes wurde von der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 BauGB überprüft. Es ergaben sich keine Anhaltspunkte, wonach bei der Aufstellung des Vorhabens- und Erschließungsplanes Rechtsvorschriften verletzt wurden.

Bad Köstritz, des 1998

Bürgermeister

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Begründung vom 1998 im Rathaus der Stadt Bad Köstritz gemäß § 10 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung wurden ortsüblich am 1998 bekanntgegeben. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist damit gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.

Bad Köstritz, den 1998

Bürgermeister

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 1998 übereinstimmen.

Bad Köstritz, den 1998

Katasteramt