

TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zur Planzeichnung

Bebauungsplan Nr. 1
„Sondergebiet für Erholung“

Gemeinde: **07334 Goßwitz / Saalthal-Alter**

Landkreis: **Saalfeld-Rudolstadt**

Land: **Thüringen**

Planungsstand: **08. Dezember 2003**

Planungsbüro:



EGIB Planung GmbH

99867 Gotha - Ekhoßplatz 24

Tel. (03621)359-348

Fax (03621)359-355

Inhaltsverzeichnis

1.0. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1. Art der baulichen Nutzung
- 1.2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
- 1.3. Stellplätze
- 1.4. Verkehrsflächen
- 1.5. Versorgungsflächen
- 1.6. Grünordnerische Maßnahmen

2.0. Gestalterische Festsetzungen

- 2.1. Dachformen und Dacheindeckungen
- 2.2. Fassaden
- 2.3. Befestigung von Flächen
- 2.4. Einfriedungen
- 2.5. Satellitenempfangsanlagen

3.0. Hinweise

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung [9 (1) BauGB]

1.1.1. Mischgebiet (MI) [§ 6 BauNVO]

(1) zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
4. im Mischgebiet 3 (MI3) sonstige Gewerbebetriebe die dem Gebiet dienen
Für die Betriebe gilt ein Nachtarbeitsverbot von 20.00 bis 06.00 Uhr
5. im Mischgebiet 1 und 2 (MI1 u. MI2) sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

(2) nur ausnahmsweise zulässig sind:

Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, die vorrangig der Versorgung des Plangebietes dienen

(3) nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten

1.1.2. Sondergebiet „Wochenendhausgebiet (SO WHG) [§ 10 BauNVO]

(1) Die Wochenendhausgebiete SO-WHG dienen vorwiegend zu Erholungszwecken dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern

Hinweis: Schalltechnischer Orientierungswert gem. DIN 18005:
tags 50dB (A)/nachts 35 dB (A)

(2) zulässig sind:

1. Wochenendhäuser
2. im Sondergebiet **SO WHG 3** Versorgungseinrichtungen und Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, die vorrangig dem Plangebiet dienen, weiterhin ist die touristische Nutzung mit max. 25 Bettenplätzen für ferienmäßige Unterbringung gestattet.
Ausnahmsweise zulässig ist im **SO WHG 3** eine Betreiberwohnung.
3. im Sondergebiet **SO WHG 4** sind Einrichtungen, die den Zwecken der Kombination von Erholung und Bildung, verbunden mit ferienmäßigen Wohnen dienen, zulässig. Zulässig sind ebenfalls Vereinsnutzungsfunktionen.
4. Im Sondergebiet **WHG 5** sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Speise- und Schankwirtschaften zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind im **SO WHG 5** Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder ständig verfügbares Personal.

1.2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise [§ 16ff BauNVO]

1.2.1. Mischgebiet (MI)

- siehe Planzeichnung-

Die Traufhöhe wird am Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der Dachhaut ermittelt und bezieht sich auf die jeweilige Geländehöhe, die sich aus den Höhenlinien in der Planzeichnung ergibt. Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Der Geländebezugs punkt liegt im Gebäudemittelpunkt des Hauptgebäudes. Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im MI3 sind Dachterrassen bis max. 30% der Grundrissfläche der Gebäude auf Traufhöhe zulässig.

1.2.2. Sondergebiet Wochenendhausgebiet SO WHG 1 und 2

- siehe Planzeichnung-

Die Ausbildung eines Dachdempels ist unzulässig.

Die Geschosshöhe darf 3 m nicht überschreiten.

Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser unter Einbeziehung von zugehörigen Garagen, Carports, Nebengebäuden und Veranden darf 50 m² nicht überschreiten.

Die baulichen Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Einzelhäuser dürfen nur mit einer Gebäudelänge von max. 9,0 m errichtet werden und müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zum Nachbargebäude einhalten.

Ausnahmsweise ist die Nutzung des bestehenden, vormaligen Trafogebäudes, nördlich der Planstraße F (Süd-Ost-Ecke), als Wochenendhaus zulässig.

1.2.3. Sondergebiet SO WHG 3 (Sport- und Versorgungseinrichtung)

- siehe Planzeichnung-

maximale zulässige Grundfläche: 1.100 m²

1.2.4. Sondergebiet SO WHG 4 (Erholung und Bildung)

- siehe Planzeichnung-

maximale zulässige Grundfläche: 2.000 m²

1.2.5. Sondergebiet SO WHG 5 (Beherbergungsgewerbe)

- siehe Planzeichnung-

maximale zulässige Grundfläche: 3.300 m²

Dachterrassen sind bis max. 30% der Grundrissfläche der Gebäude auf Traufhöhe zulässig.

Beherbergungsanlagen im Bungalowstil sind nur im SO WHG 5 mit einer

- Grundfläche von je max. 45 m²

- eingeschossig, mit max. 3 m Geschosshöhe

- Satteldach mit 10° - 25° zulässig.

1.3. Stellplätze [§ 9 (1) 11 BauGB, § 12 BauNVO]

Pro 10 Stellplätze im öffentlichen Raum ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, die zentralen Stellplatzflächen mit Rasengittersteinen oder fugenoffenen Pflaster, zu befestigen.

1.4. Verkehrsflächen [§ 9 (1) 11 BauGB]

Geringfügige Änderungen der Straßenanordnung (Straßenachse, Ausweichstellen, Wendeanlagen) durch vorhandene bauliche Anlagen und Grünbestand sind in der nachfolgenden Planungsphase möglich.

1.5. Versorgungsflächen [§ 9 (1) 12 BauGB]

Der Bedarf an Versorgungsfläche, insbesondere für die Stromversorgung sowie den Brandschutz, wird innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Trafostationen und Löschwasseranlagen bereitgestellt. Sie sind auch in den mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen zulässig. Ebenso sind sie auf den privaten Grundstücken zu dulden.

1.6. Grünordnerische Festsetzungen, Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen [§ 9(1) 15 u. 25 BauGB]

1.6.1. Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

Sicherung und Erhalt vorhandener Gehölze

Die im Planteil ausgewiesenen Bäume u. Gehölzflächen sind zu erhalten.

Die gemäß Planzeichen gekennzeichneten Grünflächen mit Erhaltungsgebot sind als Gesamtbestand zu erhalten und rechtzeitig für die gesamte Bauzeit entsprechend den Anforderungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ zu sichern.

Notwendige Fällungen sind wie folgt zu ersetzen:

Bestandsbäume bis StU 75 cm sind mit einem Baum der selben oder gleichwertigen Art zu ersetzen. Für jeden weiteren angefangenen 25 cm Stammumfang ist ein zusätzlicher Baum vorbezeichneter Art zu pflanzen

Ausgenommen vom Erhaltungsgebot sind standortuntypische Koniferen und Koniferenhecken (Thuja, Chamaecyparis u. ä.).

1.6.2. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Bereiche der privaten Grundstücksfläche, soweit sie nicht von Erschließungsflächen und Nebenanlagen eingenommen werden, sind gärtnerisch anzulegen bzw. zu nutzen.

Baumpflanzungen auf privatem Grundstücken sind ausschließlich als standorttypische Laubbäume zulässig. Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sind gemäß Artenliste 2 auszuführen.

1.6.3. Maßnahmen zum Ausgleich des entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft

Maßnahme 1

Die im Plan festgesetzten Pflanzungen von Obstbäumen sind bindend.

Baumpflanzungen erfolgen im Bereich der geplanten Parkstellflächen. Nach jedem Stellplatz ist ein Baum zu pflanzen. Die Anpflanzung hat mit mind. 2 unterschiedlichen Arten gemäß Artenliste 1 zu erfolgen.

Als Ersatz zur Fällung eines Acer im Bereich SO WHG 4 werden weitere 3 Obstbäume als Ersatzpflanzung festgesetzt.

Maßnahme 2

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Maßnahmenflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesenen Bereiche sind mit mindestens 10 unterschiedlichen standortgerechten Gehölzen eines Feldgehölzstreifens gemäß Artenliste 2 zu bepflanzen. Die Anlage hat auf mindestens 5 m Breite einen höhen- und artabgestuften Gehölzsaum zu gewähren, welcher Verbindungsfunktion zu vorhandenen Gehölzbeständen übernimmt (Pflanzdichte: 1 Strauch = 1,5 m²).

Maßnahme 3

Rückbau der ufernahen Wochenend- und Dauercamping-Bebauung.

Der im Plan gekennzeichnete Bereich zum Rückbau vorhandener Sonderbebauung wird der Sukzession überlassen.

Maßnahme 4

Im Bereich des geplanten Parkplatzes sind Bäume zur Gliederung vorzusehen.

Sie sind in einer ausreichend großen Pflanzgrube anzuordnen und gegen Anfahren zu schützen. Für 10 Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Anpflanzung hat mit *Tilia cordata* (Winterlinde) oder *Acer planatoides* (Spitzahorn) zu erfolgen.

1.6.4. Festsetzung zur Pflanzqualität

Bäume (Einzelstandorte, Parkplätze):

Hochstamm StU 18/20 cm, 3x verpflanzt mit Ballen

Bäume (Feldgehölzsaum):

Heister 150 – 175 cm, 2x verpflanzt mit Ballen

Sträucher:

Containerware, Höhe 60 – 150 cm, 3x verpflanzt

1.6.5. Artenliste

Artenliste 1

Obstgehölze

Malus domestica (Apfel)
Pyrus communis (Birne)
Prunus domestica (Pflaume)

Artenliste 2

Mittel-/Kleinkronige Bäume

Acer campestre (Feldahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Populus tremula (Aspe)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Salix fragilis (Bruchweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus glabra (Bergulme)

Sträucher

Acer campestre (Feldahorn)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schiele)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Salix caprea (Sal-Weide)

Gemeinde Goßwitz

Goßwitz, den 11.02.2004


Bürgermeister



2. Gestalterische Festsetzungen

[§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 83 ThürBO]

2.1. Dachformen und Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung sind in der Ansicht kleinteilige Elemente zu verwenden, dazu gehören Ziegel, Betondachsteine, Schindeln, Schiefer, in Ziegelform geprägte Platten.

Untergeordnete Dachflächen von Anbauten können aus ebenen Glas- oder Acrylplatten bestehen.

Wellplatten in jeglicher Art sind als Dacheindeckung unzulässig.

Dachflächen mit größer als 25° Neigung sind in den Farben ziegelrot bis mittelbraun bzw. schiefergrau einzudecken.

Dachgauben dürfen in ihrer Gesamtlänge max. 1/3 der jeweiligen Trauflänge erreichen. Dachaufbauten und Dachfenster sind im **SO WHG 1 und 2** unzulässig.

Nebengebäude und Garagen sind in den Mischgebieten mit Satteldächern zu errichten.

2.2. Fassaden

Die Außenwände der Gebäude sind als Mineralputz-, Sichtfachwerk-, Holzfassaden oder unprofilierten, ebenen Fassadenelementen herzustellen.

In den Mischgebieten **MI1 und MI2** sind die Fassaden als Mineralputz herzustellen, das Obergeschoss ist mindestens an den Giebel in Sichtfachwerk oder mit senkrechter Brettverschalung auszubilden.

Sockelverkleidungen oder –verblendungen mit glänzender Oberfläche sind unzulässig. Wellplatten als Fassaden- und Brüstungselemente sind unzulässig.

Für die Farbgestaltung der Fassadenflächen (außer Holz und Glasflächen) sind helle Pastelltöne aus der Farbskala weiß, gelb, braun, grün bzw. ockerfarben zu verwenden. Fassadenelemente wie Sockel, Traufgesims, Ortgang und Faschen von Öffnungen können dunkler abgesetzt werden.

2.3 Befestigung von Flächen

Niederschlagswasser soll zurückgehalten werden und auf den Grundstücken versickern. Erschließungs- und Stichstraßen sowie Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu gestalten.

Befestigte Flächen auf Privatgrundstücken sind offenporig zur Versickerung von Regenwasser auszubilden (Rasengittersteine, Wabenplatten, Pflaster mit Abstandsnoppen).

2.4. Einfriedungen

Zäune und Einfriedungen sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung, als Hecken und als Maschendrahtzaun innerhalb der Hecke zulässig.

Die vorgenannten Einfriedungen dürfen eine Höhe von generell 1,5 m und im **SO WHG 1 und 2** von 1,0 m nicht überschreiten.

2.5. Satellitenempfangsanlagen

Die Errichtung von Satellitenempfangsanlagen ist genehmigungspflichtig.

3. Hinweise

3.1. Bodendenkmäler

Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) ist das Landesamt für archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu verständigen.

3.2. Entsorgung von Oberflächenwasser

Unverschmutztes Regenwasser (z. B. Entwässerung der Dachflächen) ist möglichst zur Brauchwassernutzung aufzufangen bzw. entsprechend den geologischen Verhältnissen auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

3.3. Gestaltung der Freiflächen auf den Baugrundstücken

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Eintragung der Belagsmaterialien, der Bepflanzung sowie der Funktion der Freiflächen vorzulegen.

3.4. Altlasten

Sollten bei Erdbauarbeiten schadstoffkontaminierte Stoffe angetroffen werden, ist sofort das Staatliche Umweltamt Gera zu informieren und die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

3.5. Uferbereich Stausee

Alle baulichen Anlagen (Neubauten und jegliche Veränderungen) bzw. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die dem Gebiet dienen, bedürfen im Gewässerbereich bis zur Höchststaumarke +305 m ü. NN und im angrenzenden 10 m Uferbereich der Genehmigung der Wasserbehörde gem. § 79 Thüringer Wassergesetz.

3.6. Kampfmittelgefährdung

Das Gebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Eine Luftbildauswertung in Verbindung mit einer systematischen Flächenabsuche wird empfohlen.
Vor erforderlichen Schachtarbeiten ist ein Antrag bei einer im Freistaat Thüringen zugelassenen Räumfirma zu stellen.

3.7. Barrierefreiheit

Bei der Planung sind im Öffentlichkeitsbereich die Anforderungen an die Barrierefreiheit zu beachten (DIN 18024, Blätter 1 u. 2 „Bauliche Maßnahmen für Behinderte und alte Menschen im öffentlichen Bereich“).

3.8. Pflanzenschutzmittel

Der Einsatz von Pflanzenschutzmittel und Pestiziden ist nicht zulässig.
Bei Bedarf sind Maßnahmen des biologischen und integrierten Pflanzenschutzes zu ergreifen, um Einspülungen von toxischen Substanzen in den Stausee zu vermeiden.

Gemeinde Goßwitz

Goßwitz, den 11.02.2004


Bürgermeister



AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der zeichnerische und textliche Inhalt dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, Teil A und den textlichen Festsetzungen, Teil B stimmt mit dem Satzungsbeschuß vom 08.12.2003 überein.

Die Bebauungsplan-Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Goßwitz, den 13.05.2004


Bürgermeister

