

Satzung VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 77 "Kliengasse, Hunold GbR" Stadtteil Breitenbach

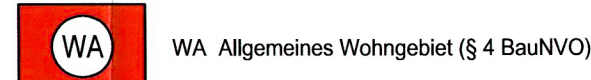
TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:500

Gemarkung: Breitenbach
Flur: 9



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB



Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB, § 16 BauNVO

Nutzungsschablone:	
Art der baulichen Nutzung WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	GRZ Grundflächenzahl (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO)
Bauweise (§ 22(2) BauNVO) o - offene Bauweise	zulässige Hausform (§ 22(2) BauNVO) △ - nur Einzelhäuser

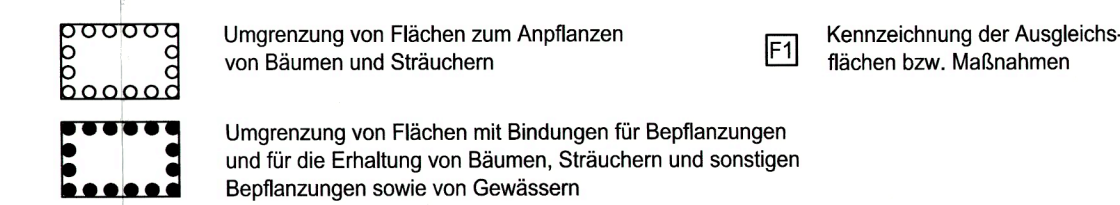
Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9(1)2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO



Grünflächen § 9(1)15 BauGB



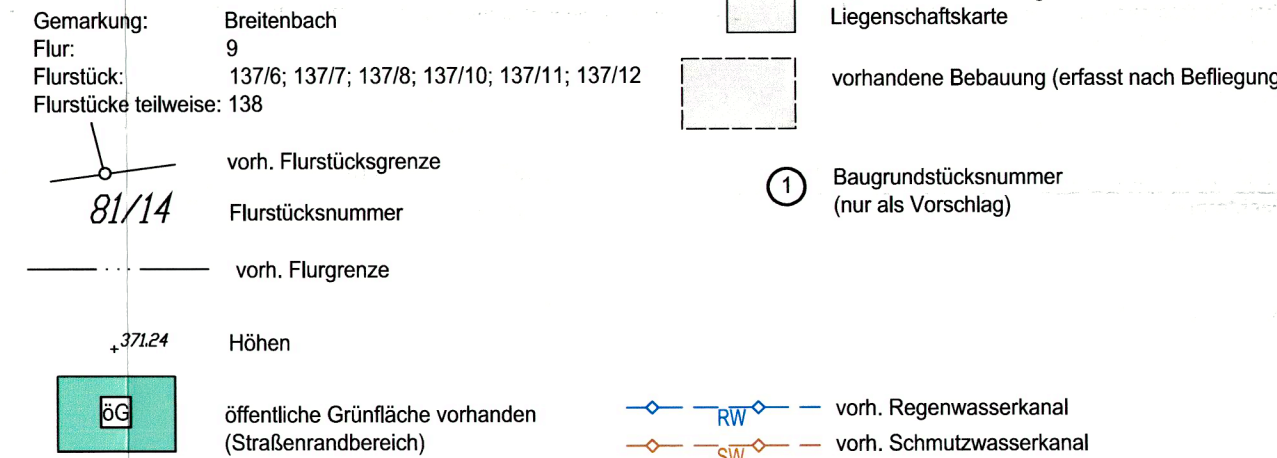
Maßnahmen z. Schutz zur Pflege u. zur Entwicklung d. Landschaft (§9(1)20, 25 BauGB)



Sonstige Planzeichen



Hinweise



Landkreis Eichsfeld
Landratsamt
Die Satzung
V.B.-Plan Nr. 77, Kliengasse, Hunold GbR
Az.: 2017-635.000.130
hat vorgelegen.
Heiligenstadt, den 26.10.2017 (Ch. Wagner)

ÜBERSICHTSPLAN



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Durchführungsvertrag § 12 Abs. 3a BauGB
Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

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

- Art der baulichen Nutzung:
Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.
zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig sind: nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 BauNVO):
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe

- Maß der baulichen Nutzung:
Es wird eine offene Bauweise und eine GRZ von 0,4 festgelegt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig.
1.3 Trauf- und Firsthöhe (§ 18 BauNVO)
Die Traufhöhe darf maximal als 6,50 m und die Firsthöhe maximal 10,50 m betragen. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Die Firsthöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante vorhandenes Gelände in Gebäudemitte.
1.4 Landschaftspflege
1.4.1 Ausgleichsmaßnahmen
- Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, Stellplätze und Terrassen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für weitere Pflanzungen soll das Verhältnis von Laub- zu Nadelgehölzen mind. 2:1 sein.
- Je angefangene 500 m² maßgebende Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
- F1 Auf dieser Fläche ist Feldgehölz aus Sträuchern anzulegen. Die Sträucher sind versetzt im Pflanzverband 2x2m gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden. Diese Maßnahme F1 ist auf Dauer zu erhalten.
- Die 16 Obstbäume, die für die Bebauung entfernt werden, sind im Verhältnis 1:1,5 auszugleichen. Es sind also 24 Obstbäume (8 Obstbäume je Grundstück) gemäß Pflanzliste auf der privaten Grünfläche zu pflanzen.

1.4.2 Pflanzliste

Sträucher:	Obstbaumhochstämme (Kulturobst)
Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel	Obstbaumhochstämme (Kulturobst)
Corylus avellana - Hasel	Apfel: Cox Orangen Renette, Klarapfel
Crataegus monogyna - Eingriff Weißdorn	Ontario, Boskoop
Eucornus europaeus - Pfaffenhütchen giftig	Birne: Gute Luise, Williams Christ
Cornus mas - Kornel-Kirsche giftig	Kirsche: Kassins frühe Herzkirschen, Schattenmorellen
Ligustrum vulgare - Liguster	Pflaume: Hauszweitsche, Wangenheim
Prunus spinosa - Gemeine Schlehe	
Rosa canina - Heckenrose	
Syringa vulgaris - Flieder	
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball	
Carpinus betulus - Hainbuche	

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:
Obstbaumhochstämme sind mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm und einer Stammhöhe von 1,60 - 1,80 m ab Kronenansatz zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sollen mind. 2x verpflanzt sein und eine Höhe von 0,50 - 1,00 m haben.
1.4.3 Sicherung des Vollzuges und der Finanzierung
Die Ausgleichsmaßnahmen F1 und die Obstbäume sind vom jeweiligen Bauherren zu pflanzen. Die Pflanzungen haben in der auf die Fertigstellung der genehmigten Bebauung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

- 2.1 Dachformen
Es sind bei Wohnhäusern nur Sattel-, Pult-, versetzte Pult- und Flachdächer zulässig.
2.2 Dachneigung
Die Dachneigung beträgt bei Sattel-, Pult und versetzten Pultdächern 24°-42°.
2.3 Dacheindeckung
Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.
2.4 Fassaden
Es sind keine reinen Blockbohlenhäuser zulässig.

3. Hinweise

- 3.1 Bodenfunde
Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 sind Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße, 11, 99423 Weimar anzeigepflichtig. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen, die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.
3.2 Entwässerung
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an das öffentliche Netz.
3.3 Niederschlagswasser
Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Hierfür wurden eine entsprechende Begutachtung und ein Nachweis positiv beschienen, dieser ist mit der BAUANZEIGE zwingend vorzugeben. Die Versicherung über Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Ist eine Versicherung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation oder die nächste Vorflut einzuleiten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I, S. 1548;
- Verordnung über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509, 1510 f.)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl 2014, S. 49)
- ThürKO i.d.F. der Neukanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 2. Juli 2016 (GVBl. S. 242)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I, S. 148) geändert worden ist
- Thür. Gesetz für Natur u. Landschaft (ThürNatG) in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Thüringer Haushaltsbegleitgesetzes 2008/2009 vom 20.12.2007 (GVBl. S. 267)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009, (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neukanntmachung vom 18. 08 2009 (GVBl. Nr. 11, S. 648)

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION KATASTERBEREICH LEINEFELDE-WORBIS

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 15. Aug. 2017 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 15. Aug. 2017
Katasterbereichsleiter

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes des Stadtrates vom 28.09.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 02.10.2015 erfolgt.

Leinefelde-Worbis, den 11.10.2017
Marko Grosa
Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte vom 13.10.2016 bis 15.11.2016 gem. § 3 (1) BauGB.

Leinefelde-Worbis, den 11.10.2017
Marko Grosa
Bürgermeister

3. Auslegung
Der Stadtrat hat am 11.10.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.04.2017 bis 22.05.2017 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.05.17 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
Leinefelde-Worbis, den 11.10.2017
Marko Grosa
Bürgermeister

4. Behördenbeteiligung gem. § 4 BauGB
Die Behörden wurden mit Schreiben vom 26.09.2016 und vom 18.04.2017 zur Abgabe ihrer Stellungnahme gem. § 4 BauGB aufgefordert.
Leinefelde-Worbis, den 11.10.2017
Marko Grosa
Bürgermeister

5. Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden am 25.09.17 geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.
Leinefelde-Worbis, den 11.10.2017
Marko Grosa
Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan (Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text) wurde durch den Stadtrat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und der Thür. Kommunalordnung vom 16.08.1993 als Satzung am 25.09.17 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Leinefelde-Worbis, den 11.10.2017
Marko Grosa
Bürgermeister

7. Anzeige nach § 21 ThürKO
Der Stadtrat hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden am 25.09.17 geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.
Leinefelde-Worbis, den 27.10.2017
Marko Grosa
Bürgermeister

8. Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes des Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.
Leinefelde-Worbis, den 27.10.2017
Marko Grosa
Bürgermeister

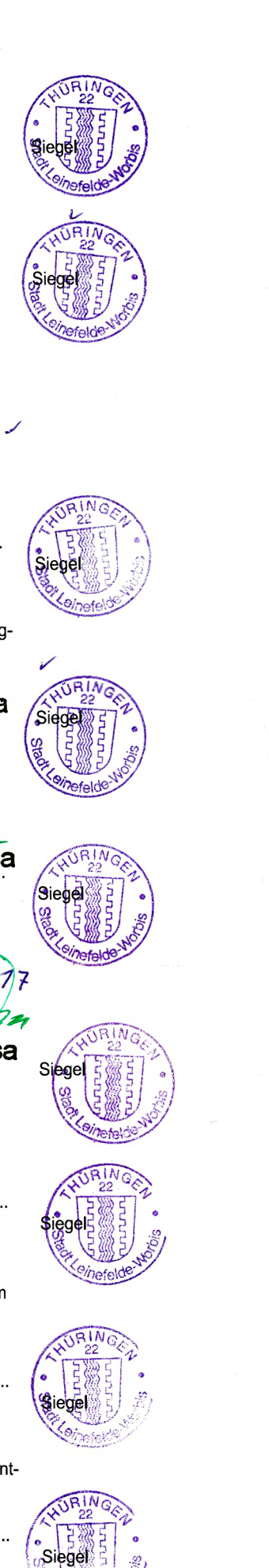
9. Inkrafttreten
Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am 02.11.17. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.
Leinefelde-Worbis, den 03.11.2017
Marko Grosa
Bürgermeister

Maßstab: 1:500
Plangebietsgröße: ca. 0,47 ha
Planentwurf: Klingebiel
Plangröße: 890*500
Planbearbeitung: Klingebiel
Projekt-Nr.: 06215
Datum: Aug. 2016, April 2017, August 2017

Land Thüringen - Landkreis Eichsfeld
Stadt Leinefelde-Worbis

Satzung
VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 77
"Kliengasse, Hunold GbR"
Stadtteil Breitenbach

BAULEITPLANUNG



Planung:

KWR
Planungs- & Ingenieurbüro
Nordhäuser Straße 30-34
37339 Worbis / Eichsfeld
Tel.: 036074 / 385-0
Fax: 036074 / 385-20
e.klingebiel@kwr-worbis.de