

A PLANZEICHNUNG

PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Z / Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17 Abs. 4 BauNVO)

GRZ / Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ / Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO) nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (sofern nicht mit einer Flurstücksgrenze zusammenfallen)

Ein- bzw. Ausfahrten

5. Hauptversorgungs- & Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4. und § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Stromleitung Abwasserleitung DN 150

6. Festsetzung zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Ga Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen für Stützmauern (vorhanden) (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

II ZEICHNERISCHE ERKLÄRUNGEN DER PLANUNGSGRUNDLAGE

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

vorhandene Wohngebäude

vorhandene Nebengebäude

Höhenlinien mit Höhenangaben

Ein- bzw. Ausfahrten

Stromleitung Abwasserleitung DN 150

private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Ga Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind: - Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind: - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen

Die im § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO genannten Gebäude werden in diesem Bebauungsplan ausgeschlossen.

Nebenanlagen und sonstige Errichtungen sowie Garagen und Stellplätze und Gartenhäuser (eingeschossig, mit einer max. Grundfläche von 25 m²) außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche sind zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

12. Begrenzung der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Gartenhäusern (eingeschossig, mit einer max. Grundfläche von 25 m²) im Sinne § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um max. 40% überschritten werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als unterer Bezugspunkt für Höhenangaben wird die anstehende mittlere Geländeoberfläche bezogen auf die jeweilige bauliche Anlage, bestimmt

Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen des Wohngebäudes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf max. 2 Wohnungen festgesetzt

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgelegt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

II GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung der Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern soll so gestaltet werden, dass jeweils von der Ecke in westlicher und nördlicher Richtung alle 10 m ein standortgerechter Baum oder ein standortgerechtes Nadelgehölz (aus der angeführten Liste) mit einem Stammdurchmesser von 8 bis 10 cm angepflanzt werden soll.

Private Grünfläche

Bindung der Bepflanzung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Alle nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten/Stellplätze/Garagen und sonstigen Verkehrsflächen und Nebenanlagen und Gartenhäuser sind als Grünfläche anzulegen.

Liste der naturschutzfachlich empfehlenswerten Gehölze

Standortgerechte Bäume: Acer campestre, Acer palmatum, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Alnus glutinosa, Betula pendula, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Quercus robur, Salix alba, Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Feldahorn, Fächerahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Schwarzerle, Roterle, Sandbirne, Hamboche, Esche, Stieleiche, Weiss- oder Silberweide, Eberesche, Winterlinde, Sommerlinde

RECHTSGRUNDLAGEN: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 14.05.1990 zuletzt geändert durch Artikel 8 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993, Thüringer Bauordnung (ThürBAO) vom 03.06.1994, Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatSchG) vom April 1999, Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 07.01.1992, Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) vom 17.01.1991, Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 14.04.98, Regionaler Raumordnungsplan-Region Nordthüringen

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 ThürBO)

1. Fassaden

Die Fassaden sind im gesamten Geltungsbereich mit Putz, Klinker oder Holz zu gestalten.

2. Dachform, Dachneigung, Dachfarbe

Als Dachform ist zulässig ein Satteldach, ein Krüppelwalmdach bzw. Walmdach oder ein Flachdach. Als Dachneigung ist zulässig 28° - 45°. Als Dachfarbe ist rot zulässig.

III HINWEISE

1. Altlasten

Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegen nach derzeitigem Stand keine Informationen über Altlasten vor.

2. Bodenschutz

Im gesamten Geltungsbereich ist der bei der Bebauung anfallende unkontaminierte Bodenaushub zu trennen und soweit möglich im Bebauungsgebiet wiederzuverwenden.

3. Denkmalschutz

Bei Erarbeiten ist mit archaischen Bodenfunden sowie Befunden zu rechnen. Diese sind anzugehen und in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4 festgelegt. Als Geschosflächenzahl (GFZ) wird 0,8 festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse darf 1 betragen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächenbefestigung

Die Befestigung der Fußwege sowie Stellplätze und Zufahrten ist nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig (Pflaster, wassergebundene Decken o. a.).

Dazentrale Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser

Auf den Baugrundstücken ist das von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser zurückzuhalten und über die belebte Bodenschicht zu versickern oder anderweitig zu verwerten.

Standortgerechte Nadelgehölze

Abies balsamea, Abies concolor, Abies procera, Abies veitchii, Larix kaempferi, Picea abies, Picea glauca, Picea omorika, Picea pungens glauca, Pinus banksiana, Pinus ponderosa, Pinus strobus, Pseudotsuga menziesii, Balsamtanne / Colorado Edeltanne, Edeltanne, Veitchs Tanne, Lärche, Rotfichte, Weißfichte, Serbische Fichte, Blaufichte, Bankskiefer, Gelbe Kiefer, Wermutkiefer, grüne Douglasanne

Sträucher und Kleingehölze sowie Heckengehölze

Anemone, Felsenbirne, Roter Hartriegel, Haselnuss, Forsythie, Rote Heckenrösche, Schlehe, Lebensbaum, Viburnum lantana

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Worbis hat in einer Sitzung am 20.09.01 die Aufstellung des Ergänzungssatzung Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Worbis vom 08.10.01 bis 22.11.01 sowie am 20.12.01 im Amtsblatt "Obererfeld-Born" der VWG "Am Ohngebirge" Worbis Nr. 19 bekanntgemacht.

Worbis, den 20.12.2001



2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.09.01 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Frist für die Abgabe einer Stellungnahme wurde bis zum 31.10.01 gesetzt. Die Inanspruchnahme der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung erfolgte am 20.12.2001

Worbis, den 20.12.2001



3. Auslegung

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass den Bürgern im Rahmen des Auslegungsverfahrens auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Worbis vom 08.10.01 bis 22.11.01, sowie am 20.12.01 im Amtsblatt "Obererfeld-Born" der VWG "Am Ohngebirge" Worbis Nr. 19 bekanntgemacht.

Der Entwurf des Ergänzungssatzung Nr. 1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben vom 20.12.01 bis 21.12.01 öffentlich ausgelegt.

Worbis, den 20.12.2001



4. Abwägungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Worbis hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.12.01 geprüft und den Abwägungsbeschluss gefasst.

Das Ergebnis ist den Einsendern am 20.12.01 mitgeteilt worden.

Worbis, den 20.12.2001



5. Satzungsbeschluss

Der Ergänzungssatzung Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde durch den Stadtrat der Stadt Worbis am 10.01.02 als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur Ergänzungssatzung wurde gebilligt.

Worbis, den 20.12.2001



6. Ausfertigung

Der Ergänzungssatzung Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausfertigt.

Worbis, den 20.12.2001



7. Bekanntmachung

Die Erstellung der Genehmigung für die Satzung, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.12.2001 im Amtsblatt "Obererfeld-Born" der VWG "Am Ohngebirge" Worbis Nr. 19 bekanntgemacht.

Die Satzung ist am 20.12.2001 in Kraft getreten.

Worbis, den 20.12.2001

Bürgermeister (Siegel)

BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 20.12.2001 übereinstimmen.

Worbis, den 20.12.2001

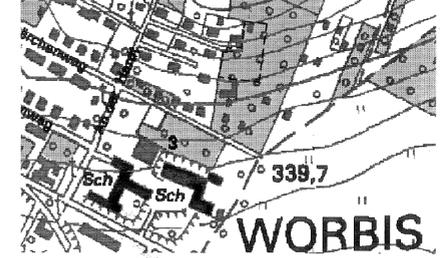


Im Hinblick auf die Verwirklichung des Ergänzungssatzung vorgesehene Umlegung/ Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erhoben.

Worbis, den 20.12.2001



ÜBERSICHTSPLAN



STADT WORBIS ERGÄNZUNGSPLAN NR. 1 "AN DER HARDT"