

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

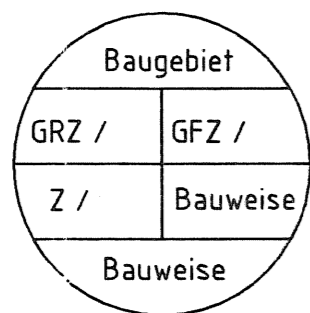
Ga Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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
Hohenlinien mit Höhenangaben

NUTZUNGSSCHABLONE



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).

1.2 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.

Obere Bezugspunkte sind die First- und Traufhöhen baulicher Anlagen. Als Traufhöhe wird eine Höhe von max. 5,50 festgesetzt und als Firsthöhe wird eine max. Höhe von 11 m festgesetzt.

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. Weiterhin soll in der Kurve sowie zwischen den Bäumen eine Auswahl von Sträuchern und Kleingehölze aus der angeführten Liste angepflanzt werden. Die ausgewiesenen Flächen für das Neuanpflanzen von Bäumen, sollen Bäume aus der nachstehenden Pflanzliste gewählt werden.

Private Grünfläche
Die private Grünfläche soll gärtnerisch so angelegt werden, dass eine gleichmäßige Durchgrünung erreicht wird. Wasserflächen sind in den privaten Grünflächen erlaubt.

Bindung der Bepflanzung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die ausgewiesenen Flächen für die Bindung der Bepflanzung sind derzeit mit Fichten bepflanzt. Die ausgewiesenen Flächen mit der Bindung für die Erhaltung der Bäume sind Obstbäume.

Allgemeines
Alle nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten/Stellplätze/Garagen und sonstigen Verkehrsflächen und Nebenanlagen und Gartenhäuser sind als Grünfläche anzulegen. Zufahrten und Zuwege sind auf max. 5 m Breite festzusetzen. Mit Beendigung der Bauaufnahme müssen auch die Pflanzmaßnahmen abgeschlossen sein.

Liste der naturschutzfachlich empfehlenswerten Gehölze

Table with 2 columns: Standortgerechte Bäume (Acer campestre, Acer palmatum, etc.) and Standortgerechte Nadelgehölze (Abies balsamea, Abies concolor, etc.).

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
Planzeichnungsverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987

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 (ThürNatG) vom April 1999

Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 07.01.1992
Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürPLG) vom 17.01.1991
Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 14.04.98
Regionaler Raumordnungsplan-Region Nordthüringen

Standortgerechte Nadelgehölze

Table listing tree species and their common names: Abies balsamea (Balsamtanne), Abies concolor (Grautanne / Colorado Edeltanne), etc.

Sträucher und Kleingehölze sowie Heckengehölze

Table listing shrub and hedge species: Anemone nemorosa (Felsenbirne), Cornus sanguinea (Roter Hartfrießel), etc.

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. Sollten in Zuge der Erd- oder sonstigen Bauarbeiten unbekannte Kontaminationsherde (z. B. verdeckte Deponien, Ablagerungen unbekannter Stoffe u. a.) berührt oder angeschnitten werden, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Behörden unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

2. Bodenschutz

Im gesamten Planungsbereich ist der bei der Bebauung anfallende unkontaminierte Bodenaushub zu trennen und soweit möglich im Bebauungsgebiet wiederzuverwenden. Mutterboden ist grundsätzlich gesondert zu gewinnen und bei nicht sofortiger Wiederverwendung getrennt zwischenzulagern.

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 2 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.).

Dezentrale 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.

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 Ohmberge" Worbis Nr. 12 bekanntgemacht.

Worbis, den 20.12.2001
Stadt Worbis Der Bürgermeister Im Auftrag

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
Stadt Worbis Der Bürgermeister Im Auftrag

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 Ohmberge" Worbis Nr. 12 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 27.12.01 öffentlich ausgelegen.

Worbis, den 20.12.2001
Stadt Worbis Der Bürgermeister Im Auftrag

4. Abwägungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Worbis hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.12.01 geprüft und der Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist den Einsendern am 20.12.01 mitgeteilt worden.

Worbis, den 20.12.2001
Stadt Worbis Der Bürgermeister Im Auftrag

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
Stadt Worbis Der Bürgermeister Im Auftrag

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
Stadt Worbis Der Bürgermeister Im Auftrag

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 Ohmberge" Worbis Nr. 12 bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.12.2001 in Kraft getreten.

Worbis, den 20.12.2001
Bürgermeister (Siegel)

BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

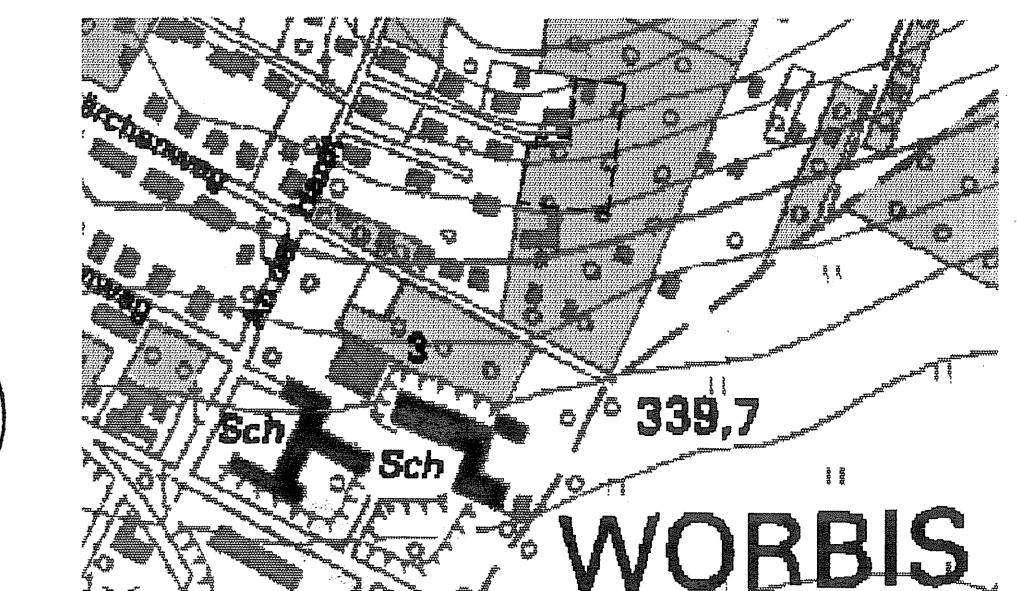
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 20.12.2001 übereinstimmen.

Worbis, den 20.12.2001
Katasteramt (Siegel)

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
Katasteramt (Siegel)

ÜBERSICHTSPLAN



STADT WORBIS ERGÄNZUNGSPLAN NR. 1 "AN DER HARDT"