

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "HAUSENER WEG" STADTTEIL WORBIS

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:1000

Gemarkung: Worbis
Flur: 13 und 10



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

Nutzungsschablone:

Baugebiet-Nr.	Art der baulichen Nutzung WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO)	Bauweise (§ 22(2) BauNVO) o - offene Bauweise
zuzulässige Dachform (§ 9(4) BauGB) SD-Satteldach, WD-Walmdach, PD-Pultdach, VPD-versetztes Pultdach, FD - Flachdach;	zuzulässige Hausform (§ 22(2) BauNVO) - nur Einzel- und Doppelhäuser

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

Baugrenze offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser

Verkehrsflächen § 9(1)1 BauGB

Straßenverkehrsfläche	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Einfahrtsbereich	Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
	Zweckbestimmung: Gehweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9(1)13 BauGB

neue Leitungen Abwasserentsorgung
öffentlicher Schacht
Hauskontrollschacht

Grünflächen § 9(1)15 BauGB

öffentliche Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Kennzeichnung der Ausgleichsflächen bzw. Maßnahmen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1(4), 18(5) BauNVO)
Bebauung laut Liegenschaftskarte

Hinweise

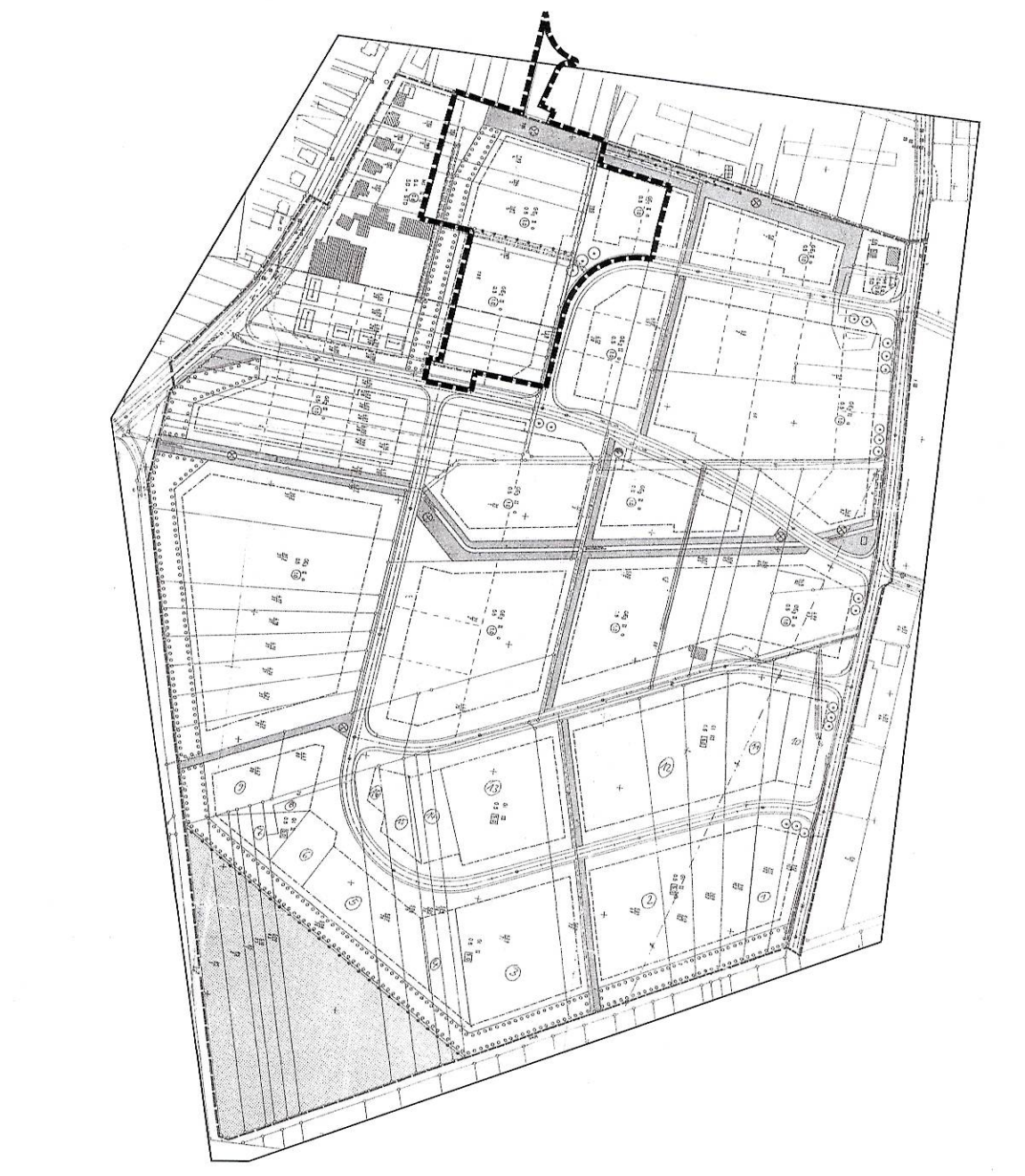
Gemarkung: Worbis
Flur: 13
Flurstück: 780;
Flurstücke teilweise: 780/9; 779; 781; 787/6; 788/2;
Flur: 10
Flurstück: 28/69; 28/70;
Flurstücke teilweise: 456/28; 409/28; 408/28; 28/65; 28/74; 28/76;

vorh. Leitungen unterirdisch
Wasserleitung
Abwasser
vorh. Hydranten

vorh. Flurgrenze
vorh. Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Höhen

vorh. Leitungen
Abwasser
Abbruch vorhandene Leitungen
Abwasser

GENEHMIGTER BP MIT GELTUNGSBEREICH DER 3. ÄNDERUNG



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 23. März 2013 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 23. März 2013

Katasterbereichsleiter

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- Art der baulichen Nutzung:
Die Baugebiete 1, 2 und 3 sind als allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO ausgewiesen. **zuzulässig sind:**

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk-, u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke **ausnahmsweise können zugelassen werden:** nicht zulässig sind:
4. Gartenbaubetriebe
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe

Die Baugebiete 4, 5 und 6 sind als Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO ausgewiesen.
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. **zuzulässig sind:**

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk-, u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen
4. Vergnügungststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

- Maß der baulichen Nutzung:
Im WA sind pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Die Grundstücksgröße im WA wird festgesetzt auf mindestens 400 m² und max. 1000 m². Die GRZ wird entsprechend der umliegenden Bebauung in den Baugebieten 1, 2 und 3 auf 0,4 und in den Baugebieten 4, 5 und 6 auf 0,6 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.

1.2 Trauf- und Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)
Bei Sattel- und Walmdächern darf die Traufhöhe maximal 5,00 m und die Gebäudehöhe maximal 10,50 m betragen. Im Baugebiet 4 und 6 darf bei Sattel- und Walmdächern die Traufhöhe maximal 4,50 m betragen. Bei Pultdächern darf die Traufhöhe maximal 7,50 m und die Gebäudehöhe maximal 10,50 m betragen. Bei Flachdächern ist eine Gebäudehöhe von maximal 8,50 m zulässig. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Die Gebäudehöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante des vorhandenen Geländes in Gebäudemitteln.

1.3 Landschaftspflege

Ausgleichsmaßnahmen
Die nicht überbauten 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 550 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortgerechter, einheimischer Laubbau III. Ordnung gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- öffentliche Grünflächen: Auf diesen Flächen sind Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Diese Sträucher sind versetzt im Pflanzverband 2x2m zu pflanzen.
- F1 auf dieser Fläche ist ein Feldgehölz aus Sträuchern anzulegen. Die Sträucher sind versetzt im Pflanzverband 1,5x1,5m gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden. Diese Maßnahme F1 ist auf Dauer zu erhalten.

Pflanzliste

Sträucher:	Gemeiner Hartriegel	Obstbaumhochstämme (Kulturobst) bevorzugt alle Sorten: z. B.
Cornus sanguinea	- Hasel	Apfel: - Cox Orange Renette
Corylus avellana	- Eingriffel, Weißdorn	- Klarapfel
Crataegus monogyna	- Pfaffenhütchen	- Ontario
Eucornia europaeus	- Kornel-Kirsche	- Boskop
Cornus mas	- Liguster	- Gute Laune
Ligustrum vulgare	- Heckenrose	- Williams Christ
Rosa canina	- Flieder	Kirschen: - Kassins frühe Herzkirschen
Syringa vulgaris	- Gewöhnl. Schneeball	- Schattenmorellen
Viburnum opulus	- Hainbuche	- Hauszweitsche
Carpinus betulus		- Wangenheim

Laubbäume III. Ordnung:

Acer campestre Esirijk - Feldahorn
Acer campestre Nannum - Kleiner Feldahorn
Acer platanoides 'Colonnare' - Spitzahorn
Ampelodesmos hamata - Kupper-Felsenbirne (als Hochstamm)
Carpinus betulus 'Fastigata Monument' - Stülken Hainbuche
Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet' - Röttdorn
Fraxinus omus - Blumeneiche
Sorbus aucuparia - Eberesche

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:
Die Gehölze haben gemäß 'FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen, Ausgabe 2004' folgende Qualitäten aufzuweisen:
Sträucher, 2 x verpflanzt, 3 Triebe, 60-100
Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang (SU) 8-10
Hochstamm, 2 x verpflanzt, o. B. SU 10-12
Sicherung des Vollzuges und der Finanzierung
Die Gestaltungsmaßnahmen je Grundstücksfläche sind vom jeweiligen Bauherrn umzusetzen und zu finanzieren. Die Pflanzungen haben in der auf die Fertigstellung der genehmigten Bebauung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten. Die öffentlichen Grünflächen und die Fläche F1 sind vom Investor im Rahmen der Erschließung umzusetzen und zu finanzieren. Dieses ist durch den Erschließungsvertrag gesichert.

1.4 Immission
Die Außenbauteile (Wand-/ Dach-/ Fensterelemente) von schutzbedürftigen Räumen sind baulich, durch Realisierung des entsprechenden Bauschalldämmmaßes, so auszuführen, dass innerhalb dieser Räume folgende Innenschallpegel nicht überschritten werden (gilt nur für von außen in Außenräume eindringenden Schall):

	im WA	im MI
Schlafräume nachts:	25 dB(A)	30 dB(A)
Wohnräume tags:	35 dB(A)	35 dB(A)
Bürräume:	35 dB(A)	35 dB(A)

Die Ermittlung der konkret umzusetzenden Bauschalldämmmaße hat im jeweiligen öffentlich-rechtlichen Zulassungsverfahren auf der Grundlage der Vorgaben der DIN 4109 zu erfolgen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO

2.1 Fassaden
Es sind keine reinen Rundbohlenhäuser zulässig.

2.2 Dachformen
Es sind nur Sattel-, Walm-, Pult-, versetzte Pult- und Flachdächer (≤ 12°) zulässig.

2.3 Dachneigung
Die Dachneigung beträgt bei Sattel-, Walm-, Pult- und versetzten Pultdächern 25°-45°.

2.4 Dacheindeckung
Es sind nur rote und anthrazitfarbene Dächer zulässig.

3. Hinweise

3.1 Bodenfrucht
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 Drainagewasser
Es gilt das Einleitverbot für Drainagewasser in den Mischwasserkanal.

3.3 trink- und abwassertseitige Erschließung
Die trink- und abwassertseitige Erschließung wird durch einen Erschließungsvertrag zwischen dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ und dem Erschließungsträger gesichert.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND RICHTLINIEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) in der zur Zeit gültigen Fassung
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 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 I).
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2011 (GVBl. S. 85)
5. 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
6. FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes des Stadtrates vom 27.10.2008. Die erste öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 30.10.2008 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 26.03.2012 gem. § 3 (1) BauGB eingeleitet.
3. Auslegung
Der Stadtrat hat am 24.09.2012 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 05.11.2012 bis 04.12.2012 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.10.2012 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
4. Behördenbeteiligung gem. § 4 BauGB
Die Behörden wurden mit Schreiben vom 23.05.2012 und vom 02.11.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 BauGB aufgefordert.
5. Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden am 11.03.2013 geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.
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 11.03.2013 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
7. Genehmigung
Die Genehmigung des Bebauungsplanes (Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text) gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde beantragt am 02.07.2013 und mit Verfügung (Az. 63.5101.004/2013-63500076) erteilt am 23.07.2013.
Die Genehmigungsvorgänge der höheren Verwaltungsbehörde wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 02.03.2013 bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangen kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
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 bezeugt.

Landkreis Eichsfeld
Landratsamt
Die Genehmigung der Satzung B-Plan Nr. 1
"Hausener Weg" 3. Änd.
erfolgte unter
Az.: 63.5101.004/2013-63500076
mit Nebenbestimmungen
Mellenstedt, den 11.07.13

Maßstab: 1:1000
Planentwurf: Klingebiel
Planbearbeitung: Klingebiel
Datum: Mai 2012, Sept. 2012, Feb. 2013, März 2013

Plangebietsgröße: ca. 2,56 ha
Plangröße: 890*594
Projekt-Nr.: 04911

LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD STADT LEINEFELDE-WORBIS

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "HAUSENER WEG" STADTTEIL WORBIS

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

ÜBERSICHTSPLAN

