Satzung der Stadt Worbis über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom

28. April 1993 (BGBI. I S. 622) sowie nach § 83 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in

der Fassung vom 3. Juni 1994 (GVBI. TH S. 553) wird nach Beschlußfassung durch den

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01 für das Gebiet "Hinter dem

Kloster", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen. Die

Der Stadtrat hat am . . de. Ge. die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungs-

planes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch. ANTIBLATT LA EICHTELA HITTEILUNGSBLATT ORER EICHTELD - BORN AUHANG erfolgt.

Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist

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

Der Entwurf der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus

der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung (Teil C), hat in der Zeit

vom 12.97. 9. bis zum 31.97. 9. während folgender Zeiten:

10 N7A6 - FREITAG JEWEILU 9.00 - 12.00 UHR MAD

13.30 - 15.30 UHR TEMTAG 13.30 - 17.30 UHR

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hin

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des vorhaben- und Erschließungsplanes vorge-

sehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem

Katasternachweis übereinstimmen, Stand rom [3, NOV. 1995]

weis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am

AMINBLATT LA EICHNEELD MITTEILUNGNBLATT
OREREICHNEELD - BORN UND ANNHANG HANTEM

plans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

und mit Genehmigung des Landesverwaltungsamtes die

Der Bürgermeister

(LINTTEL)

(LINI ZEL)

LINTEEL

(LINTEEL)

Leiter des Katasteramte

Leiter des Katasteramtes

Der Bürgermeister

PRÄAMBEL

für das Gebiet "Hinter dem Kloster"

Begründung (Teil C) wurde gebilligt.

VERFAHRENSVERMERKE

gem. § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgt.

Worbis, den 09.06.95

Worbis, den 09.06.95

Worbis, den 09.06.95

ortsüblich bekanntgemacht worden.

Worbis, den 10.08. %

Worbis, den 00. 10. 95

§ 3 (2) BauGB erhoben.

Worbis, den 0 3, NOV. 1995

teilt worden.

Die Genehmigung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend

aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Landes-

stimmungen und Hinweisen - erteilt. 9ilt mit Abhut der Gewehmig ungstric

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus der Planzeich-

plan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder-

mann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.72.96 in Ober Gehalt Born Mittalugisht) frustag Kairle.

der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung

sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und

Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hinge-

vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom

vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des

vom 12. März 1987 (BGBI. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. August 1993

Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

vom 28. Januar 1993 (GVBI. TH S. 57), geändert durch Gesetz vom 10. Juni 1994

Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen

vom 7. Januar 1992 (GVBI. TH S. 17, berichtigt S. 550) in der zur Zeit gültigen Fassung

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch

Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge

vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. November

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung

23. November 1994 (BGBI. I S. 3486) in der zur Zeit gültigen Fassung

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2253) in der zur Zeit gültigen Fassung

vom 3. Juni 1994 (GVBI. TH S. 553) in der zur Zeit gültigen Fassung

(Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz - VorlThürNatG -)

vom 28. April 1993 (BGBI. I S. 622) in der zur Zeit gültigen Fassung

(BGBl. I S. 466) in der zur Zeit gültigen Fassung

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(BGBI. I S. 1458) in der zur Zeit gültigen Fassung

(GVBI. TH S. 630) in der zur Zeit gültigen Fassung

(Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThDSchG)

(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BlmSchG)

1994 (BGBI. I S. 3486) in der zur Zeit gültigen Fassung

vom 19. April 1994 (BGBl. I S. 845) in der zur Zeit gültigen Fassung

vom 16. August 1993 (GVBl. TH S. 501) in der zur Zeit gültigen Fassung

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Thüringer Bauordnung (ThürBO)

Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

beschlossen und die Begründung (Teil C) gebilligt

am 03.02.96, als genchmightigEN

Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom

nung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Worbis, den **Jo. 10. 95**

Worbis, den L7.D1.97

Worbis, den 17.01.97

Worbis, den 27.01.97

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

HINTER DEM KLOSTER"

1---130---1::50

Bäume und Sträucher anpflanzen (privat)

Bäume und Sträucher erhalten (privat)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abzureißende vorhandene Bebauung

Gemeinschaftsstellplätze

des V + E-Plans

Vorhandene Bebauung

vorhandene Böschung

Klostermaue

der Satzung des V+E-Plans

TEIL A: Plan M = 1:500

NORDHÄUSER STR. B 80

Eingeschossig zzgl. Dachgeschoß als Vollgeschoß

Schallschutzmaßnahmen

Zweigeschossig zzgl. Dachgeschoß als Vollgeschoß

Planzeichen:

Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

8 MFH

Flurstücksnummer

Verkehrsberuhigter Bereich

öffentliche Grünfläche - Parkanlage

Bäume anpflanzen (öffentlich)

TEIL B: Text (textliche Festsetzungen)

Art der baulichen Nutzung Allgmeines Wohngebiet - WA

Zulässig sind Wohngebäude; innerhalb der Wohngebäude darf max. 50 % der Wohnfläche für Büros und Praxen genutzt werden.

Maß der baulichen Nutzung

2.1. Zahl der Vollgeschosse

2.1.1. I + D: ein Vollgeschoß (Erdgeschoß) und ausgebautes Dach als Vollgeschoß

2.1.2. II + D: zwei Vollgeschosse (Erdgeschoß und Obergeschoß) und ausgebautes Dach als Vollgeschoß zulässig

2.2. Höhen baulicher Anlagen

2.2.1. Die Traufhöhe (Maß zwischen dem Schnitt der Außenwand mit der Dachoberfläche und der mittleren gewachsenen Geländeoberfläche an der Längsseite des Gebäudes) darf, senkrecht gemessen, bei eingeschossigen Gebäuden max. 3,50 m ± 0,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,50 m ± 0,50 m

2.3.1. Im/E\sind max. 2 WE, im/D\max. 4 WE und im MFH max. 6 WE zulässig.

2.4.1. Auf jedem Grundstück sind mindestens 1,5 PKW-Stellplätze je WE nachzuweisen. Für ein Einfamilienwohnhaus ist der Nachweis 1 Stellplatzes aus-

2.4.2. Zwischen dem Stellplatz und der Verkehrsfläche sind 5 m Abstand einzuhalten.

2.4.3. Stellplätze sind offen, als Garage oder als Carport zulässig

2.4.4. Zufahrten und offene Stellplätze sind so zu befestigen, daß das Regenwasser

Ortsgestaltungsvorschriften

3.1.1. Es sind Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.

3.1.2. Die Dachneigung hat 40° - 55° alter Teilung zu betragen; bei Nebengebäuden sind abweichend 30° - 40° alter Teilung oder Flachdach zulässig.

3.1.3. Aneinanderstoßende Nebengebäude müssen denselben Dachaufbau haben.

3.1.4. Als Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Dachziegel und Dachsteine im Farbton nach der Farbtonkarte RAL Nr. 20-01 bis 20-09, Nr. 30-00 bis 30-03, Nr. 80-03 bis 80-11 zulässig.

3.1.5. Der Einbau und Aufbau von Sonnenkollektoren ist zulässig.

3.2. Fassaden

3.2.1. Für die Herstellung der Fassade dürfen nur ortsübliche Materialien wie Putz, Holz und Naturstein verwendet werden.

3.2.2. Die Farben müssen der Umgebung angepaßt sein: naturbelassene Baumaterialien, Pastell- und Erdfarben.

3.3. Vorgärten

3.3.1. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt, sondern müssen gärtnerisch gestaltet werden.

3.4. Werbung

3.4.1. Anlagen der Außenwerbung dürfen max. 0,5 m² haben.

3.5. Einfriedungen

3.5.1. Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum und zur öffentlichen Grünfläche dürfen nur als Hecke unter Verwendung von Laubsträuchern gem. Pflanzliste bis max. 0,80 m Höhe, als Mauer bis max. 0,30 m Höhe, als Lattenzaun bis. max. 0,80 m Höhe oder als Kombination der 3 Möglichkeiten bis max. 0,80 m Höhe ausgeführt werden. Die Höhe wird von der Oberkante des angrenzenden Straßenniveaus gemessen.

3.6. Wegbefestigung

3.6.1. Auf den Grundstücken und auf der öffentlichen Grünfläche sind die Wege, Zugänge und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Material oder in Pflaster auszuführen. Das Oberflächenwasser ist soweit wie möglich zu versickern.

4. Denkmalschutz

4.1. Archäologie

4.1.1. Bei Erdarbeiten gemachte Bodenfunde sind gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Immissionsschutz

5.1. Gemeinschaftsstellplätze

5.1.1. Die Gemeinschaftsstellplätze müssen in südwestlicher Richtung durch eine 2,50 m hohe Mauer abgeschlossen werden. Dieser Bereich ist entsprechend als Baukörper zu gestalten.

eingebaut werden: - der Schallschutzklasse (SSK) 4 im 1. Obergeschoß und 2. Obergeschoß (Dachgeschoß) der Südwest-Fassade. - der Schallschutzklasse (SSK) 3 im Erdgeschoß der Südwest-Fassade sowie im 1. Obergeschoß und 2. Obergeschoß (Dachgeschoß) der Nordwest- und Südost-Fassade. - der Schallschutzklasse (SSK) 2 im Erdgeschoß der Nordwest- und Südost-

5.1.2. Bei den II-geschossigen Gebäuden müssen Schallschutzfenster wie folgt

5.1.3. An der Südwest-Gebäudeseite sollten keine sensiblen Wohnräume (Schlaf- und Kinderzimmer) angeordnet werden.

6. Naturschutz

6.1. Öffentliche Grünflächen

6.1.1. Auf den öffentlichen Grünflächen sind Bäume, Sträucher und Bodendecker der neimischen Vegetation gem. Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten, wobei je 100 m² Festsetzungsfläche 2 Bäume (1. oder 2. Ordnung) und je 10 m² 4 Sträucher und 2 Bodendecker zu pflanzen sind

6.1.2. Auf den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten ist jeweils ein mittelkroniger Laubbaum der einheimischen Vegetation gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Abgang ist ein neuer Baum zu pflanzen.

6.1.3. Es sind folgende Gehölzqualitäten zu verwenden: Bäume 1. Ordnung: 3xv mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm mind. - Bäume 2. Ordnung: 3xv mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm mind Obsthochstamm: ohne Ballen, 160 - 180 cm Höhe mind - Groß- u. Mittelsträucher: 2xv ohne Ballen, 60 - 100 cm Höhe

6.2. Private Grünflächen

6.2.1. Das im Bereich des Hauses Nr. 11 (Flurstück 634) vorhandene Großgrün ist

wie 2 Groß-/Mittelsträucher der heimischen Vegetation gem. Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten. 6.2.3. Sonstige Bepflanzungen (Obstbäume usw.) sind zulässig, wobei Nadelgehölze

6.2.2. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind 1 Obstbaum (Hochstamm) so-

maximal im Verhältnis 1 : 2 zu Laubbäumen der heimischen Vegetation zulässig

6.2.4. Auf den zeichnerisch festgesetzten Baum- und Strauchstandorten ist 1 Laubbaum und 2 Groß-/Mittelsträucher der einheimischen Vegetation gem. Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Abgänge sind zu erneuern.

- Groß- u. Mittelsträucher: 2xv ohne Ballen, 60 - 100 cm Höhe.

6.2.5. Es sind folgende Gehölzqualitäten zu verwenden: - Bäume 1. Ordnung: 3xv mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm mind - Bäume 2. Ordnung: 3xv mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm mind. Obsthochstamm: ohne Ballen, 160 - 180 cm Höhe mind.

6.2.6. Im Rahmen des Bauantrages des Bauvorhabens ist nachzuweisen, daß die Rahmenbedingungen eingehalten worden sind.

6.3. Durchführung der Bepflanzung

6.3.1. Die Bepflanzung der ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen, gem. den o.g. Festsetzungen, wird vom Vorhabenträger (Investor) und spätestens in der auf die Rohbaufertigstellung folgenden Pflanzperiode

6.3.2. Die zukünftigen Eigentümer müssen die Berücksichtigung der grünordnerischen Maßnahmen schriftlich bestätigen.

6.4. Pflanzliste

6.4.1. Bäume 1. Ordnung (> 15 m)

Acer pseudoplata Betula pendula Hängebirke Carpinus betulus Hainbuche Populus tremula Espe

6.4.2. Bäume 2. Ordnung (bis 15 m)

Acer campestre Alnus glutinosa Schwarzerle Corylus colurna Baumhasel Salix babylonica Trauerweide Sorbus aucuparia Eberesche

6.4.3. Obstbäume als Hochstamm

Malus spec. Prunus spec. Pyrus spec.

Birne

6.4.4. Großsträucher (bis 7 m) Cornus mas

> Cornus sanguinea Hartriegel Corylus avellana Crataegus monogyna eingriffeliger Weißdorn Mespilus germanica Prunus mahaleb Salix caprea Sambucus nigra

Weichselkirsche Salweide Schwarzer Holunder

Berberitze

Sanddorn

Mahonie

Heckenkirsche

Stachelbeere

Hundsrose

Spiere

Bibernellrose

Öhrchenweide

Alpeniohannisbeere

Rote Johannisbeere

Schwarze Johannisbeere

Pflaume/Kirsche

Kornelkirsche

6.4.5. Mittelsträucher (bis 4 m) Berberis vulgaris

> Hippophae rhamnoides Lonicera nitida Mahonia aquifolium Ribes alpinum Ribes uva-crispa Ribes nigra Ribes rubrum Rosa canina Rosa spinosissima Salix aurita

6.4.6. Bodendecker

Vinca minor

Ajuga reptans Hypericum moserianum Iberis sempervirens Polygonum affine Rosa spec.

Johanniskraut Schleifenblume Knöterich Fetthenne, Mauerpfeffer 'Fleurette', 'Repens Alba' Immergrün

ÜBERSICHTSPLAN M=1:25.000

Alte Abdeckerei

nach § 246a Abs. 1 Nr. 4 i. v. m. § 6 Abs. 4
BauGB keine Entscheidung der zuständigen

Thüringer Landesverwaltungsamt Bau- und Wohnungswesen

Ref. 210 Friedensstraße 42 99423 Weimar

Behörde ergangen.

SATZUNG ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 01 "HINTER DEM KLOSTER" **STADT WORBIS**

Vorhabenträger:

Bau-Betreuung Management vertreten durch Herrn Henning Iffland Kirchstr. 48 37242 Bad Sooden-Allendor

Gemarkung Worbis, Nordhäuser Straße Flur 13, Flurstücke 630 - 635

Stand: 26. Oktober 1995 (Genehmigungsfassung)

Plan-/Entwurfsverfasser:

Dipl.-Ing. Bertram-Ludwig Architekt für Stadtplanung Krumbach 18 37318 Gerbershausen Telefon u. Fax: 036081/60259

ARCHITEKTURBÜRO

TI

T