

STADT WORBIS • VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 22

M1:250

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Worbis hat in seiner Sitzung am 13.09.2002 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Worbis vom 17.09.2002 bis 19.09.2002 sowie am 21.09.2002 im Amtsblatt "Oberreisfeld-Born" der VWG "Am Öttingberge" Worbis Nr. 5 bekanntgemacht.

Worbis, den 02.09.2002
Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat vom 23.05.00 bis 26.06.00 gem. § 3 (1) BauGB stattgefunden.

Worbis, den 02.09.2002
Bürgermeister

3. Auslegungsschluss
Der Stadtrat der Stadt Worbis hat in seiner Sitzung am 13.09.2002 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Worbis, den 02.09.2002
Bürgermeister

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 31.07.2002. Sie sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Worbis, den 02.09.2002
Bürgermeister

4a. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Obere und Untere Denkmalschutzbehörde und das Bauaufsichtsamt wurde nach stimmungsgemäßem am 18.01.2001 mit Schreiben vom 16.02.2001 erneut beteiligt.

Worbis, den 02.09.2002
Bürgermeister

5. Auslegung
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass den Bürgern im Rahmen des Auslegungsverfahrens auch Gelegenheit zur Erläuterung gegeben wird, ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Worbis vom 12.09.2002 bis 19.09.2002 sowie am 21.09.2002 im Amtsblatt "Oberreisfeld-Born" der VWG "Am Öttingberge" Worbis Nr. 5 bekanntgemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben von 23.09.2002 bis 16.10.2002 öffentlich ausgelegt.

Worbis, den 02.09.2002
Bürgermeister

6. Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Worbis hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.06.2002 geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

Worbis, den 02.09.2002
Bürgermeister

7. Satzungsbeschluss
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde durch den Stadtrat der Stadt Worbis gem. § 10 BauGB am 07.06.2002 als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Worbis, den 02.09.2002
Bürgermeister

8. Ausfertigung
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Worbis, den 02.09.2002
Bürgermeister

10. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Worbis vom 12.09.2002 bis 19.09.2002 sowie am 21.09.2002 im Amtsblatt "Oberreisfeld-Born" der VWG "Am Öttingberge" Worbis Nr. 5 bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern und von Mängeln der Abwägung sowie 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 ... in Kraft getreten.

Worbis, den
Bürgermeister (Siegel)

Bescheinigung des Katasteramtes

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 21.09.2002 übereinstimmen.

Worbis, den 28.08.02
Das Katasteramt

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

Worbis, den 28.08.02
Das Katasteramt

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil 1 1990, S.132 ff)

Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. Teil 1 1991, S.58)

Thüringer Bauordnung (ThüBO) vom 03.06.1994

Bundes Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974 zuletzt geändert durch Art. 3 und 5

ZuständigkeitsanpassungVO vom 26.11.1998 (BGBl. Teil 1, S.2089)

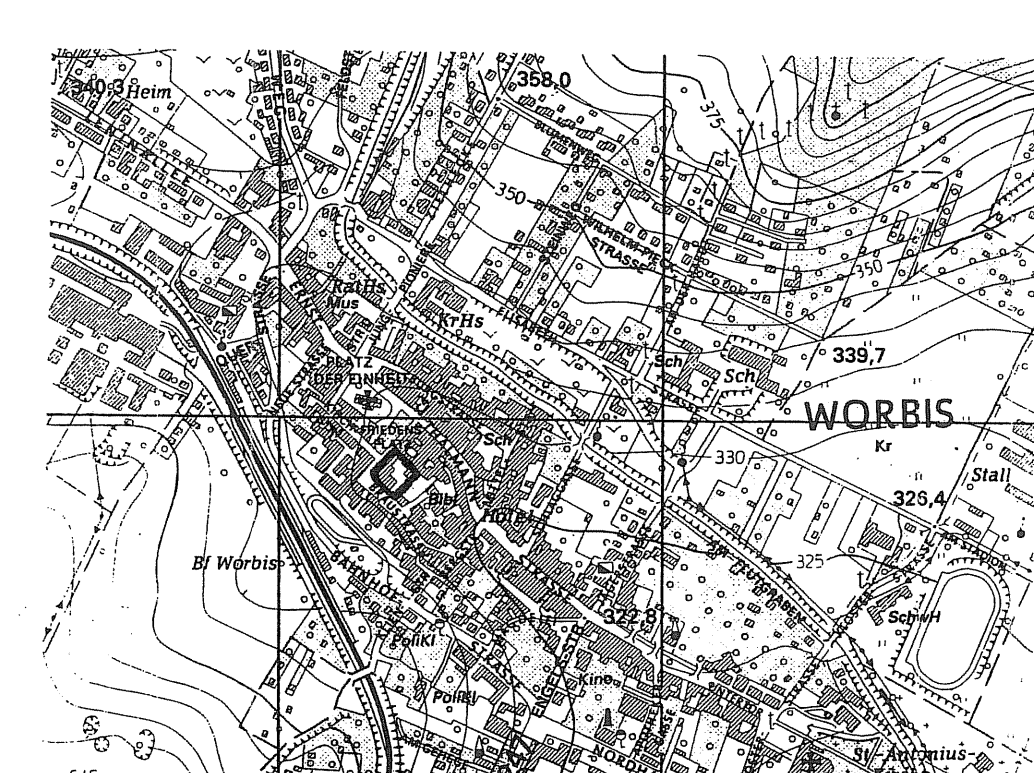
Thüringer Gemeinde- und Landesratsordnung (Thüringer Kommunalordnung-ThürKO) vom 16.06.1993

Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Thüringen Nr.23/93 S.501) in der zuletzt gültigen Fassung

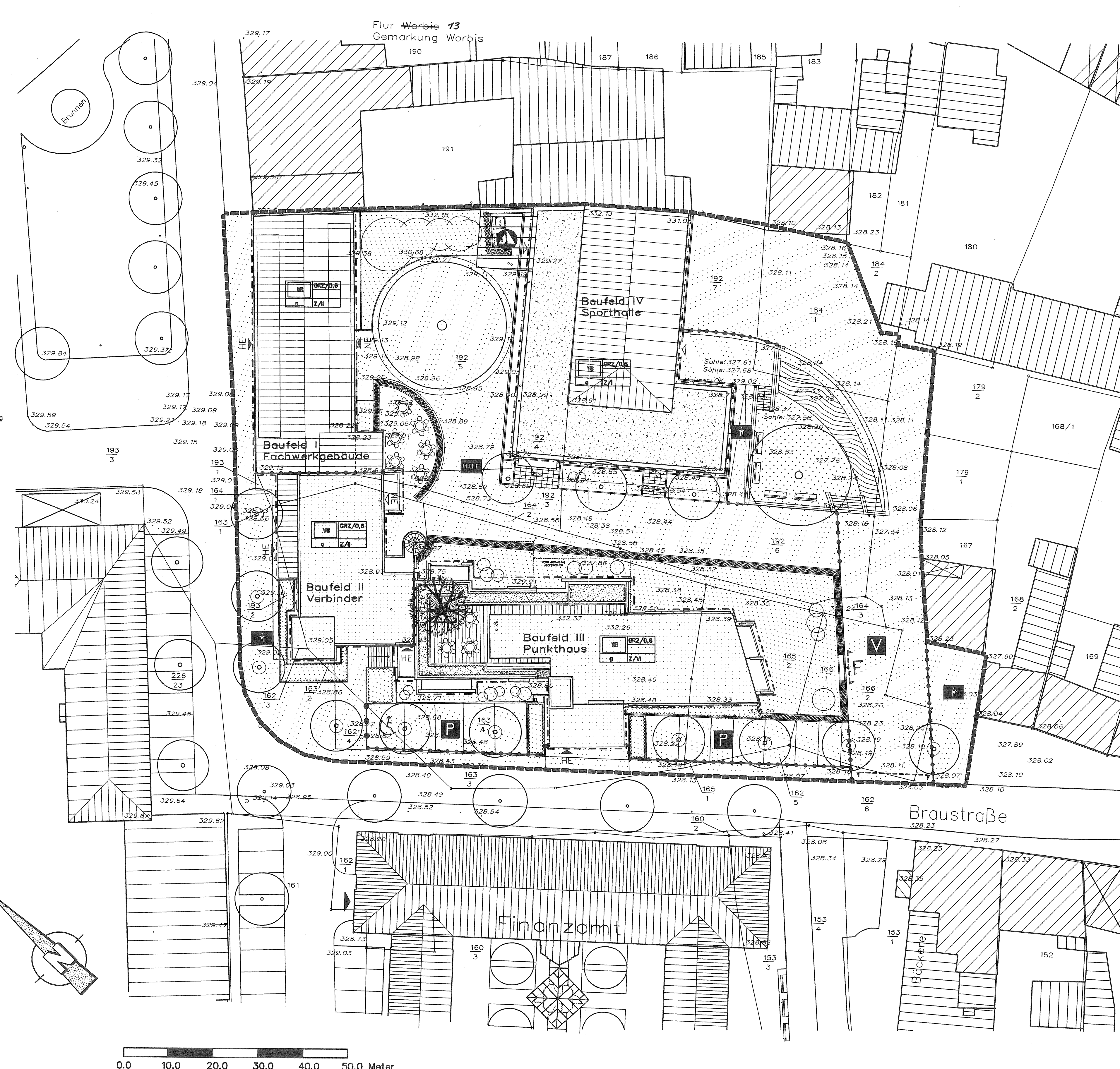
Thüringer Naturschutzgesetz vom 29.04.1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Thüringen Nr.10/99)

Regionaler Raumordnungsplan Nordthüringen vom 06.08.1999

ÜBERSICHTSKARTE



TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WB Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
- Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Z/ Zahl der Vollgeschosse die Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- GRZ/ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Nr. 3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Nr. 4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung
- P private Parkplätze
- V verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich
- HDP privater Hofbereich
- Einfahrtbereich
- Zufahrtbereich nur für Feuerwehr
- Nr. 5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
private Grünfläche
öffentliche Grünfläche
- Nr. 6 Fläche für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Fläche für bewegliche Abfallbehälter
- Nr. 6 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Quellwasser
- Nr. 7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
anzupflanzende Bäume (Loge symbolisch)
anzupflanzende Sträucher (Loge symbolisch)
- Nr. 8 Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterhalblicher Nutzung
- Nr. 9 Ergänzende Planzeichen
Bestandshöhenangabe
anzupflanzende Hecke
Mauer
geplante Grün- und Flachdächer

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Der Geltungsbereich wird als besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.
Innerhalb der bebaubaren Fläche sind zulässig:
Baufeld I Fachwerkgebäude – Umbau zu Einrichtungen der Verwaltung
Baufeld II Verbinder – Umbau zu Anlagen gesundheitlicher Zwecke/Betreutes Wohnen
Baufeld III Punkthaus – Umbau für Betreutes Wohnen
Baufeld IV Sporthalle – Um- und Anbau Sporthalle
- Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Als unterer Bezugspunkt für Höhenangaben wird die anstehende mittlere Geländehöhe, bezogen auf die jeweilige bauliche Anlage, bestimmt.
Obere Bezugspunkte sind die First- und Traufhöhen baulicher Anlagen.
Beim Fachwerkgebäude beträgt die Firsthöhe 13,40 m und die Traufhöhe 7,55 m. Der Verbinder erhält die Traufhöhe 9,05 m.
Im Baufeld III beträgt die Traufhöhe im westlichen Gebäudeteil 15,50 m, im östlichen Gebäudeteil 18,15 m und im Bereich des Liftes 18,65 m. Bei der Sporthalle hat das Flachdach eine Traufhöhe von 4,00 m und das Putzdach eine Traufhöhe von 5,25 m und der First eine Höhe von 10,65 m.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,6 festgelegt.
- Nr. 3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich wird die geschlossene Bauweise festgelegt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.
- II Ordnungserische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Alle nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten/Stellplätze auf sozialen Verkehrsflächen und Nebenanlagen die Grünfläche anzulegen.
Um ein Mindestmaß an biologischen Qualitäten im bebaubaren Bereich zu sichern, wird die Durchführung folgender Maßnahmen festgesetzt:
- Bäume entlang der Braustraße in Richtung Friedensplatz:
Artenwahl: Winterlinde Anzahl: 10
Stammumfang: 12-14 cm
- anzupflanzende Sträucher:
Artenwahl: Schlehe, Winterlinde oder Bergahorn
Stammumfang: 18-20 cm
- Solitärbaum an der Wippenstraße:
Artenwahl: Trauerweide, Eiche oder Esche
Stammumfang: 14-16 cm
- Einzelnbaum entlang der Sporthalle:
Artenwahl: Rotdorn Anzahl: 3
Stammumfang: 10-12 cm
Hecke:
Artenwahl: Hainbuche.
Mit Beendigung der Baumaßnahmen müssen auch die Pflanzmaßnahmen abgeschlossen sein.
- III Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 53 ThürBO)
Nr. 1 Dachformen
Die Dachform beim Fachwerkgebäude ist ein Satteldach.
Im Baufeld II und III sind Flachdächer vorgesehen. Ebenso ist im Baufeld III ein begrüntes Flachdach auf dem westlichen Gebäudeteil zulässig.
Im Baufeld IV – Sporthalle ist ein Satteldach festgesetzt und der Anbau erhält ein Flachdach.
Für die Dachendeckung des Satteldaches sind naturrot bzw. ziegelrote Ziegeln vorgesehen.
- Nr. 2 Oberflächenbefestigung
Die Befestigung der Fußwege sowie Stellplätze und Zufahrten ist nur mit wasser-durchlässigen Materialien zulässig (Pflaster, wassergebundene Decken o. ä.).
- Nr. 3 Einfriedungen
Die Einfriedung darf 1,20 m nicht überschreiten.

HINWEISE

- Nr. 1 Denkmalschutz/Bodensunde
Auf Grund der Lage der vom Plangebiet berührten Fläche in der Worbiser Innenstadt, sind archäologisch relevante Bereiche zu erwarten. Daher bedürfen Eingriffe in den Boden einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nach § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz.
Bei Bauarbeiten könnten „Zufallsfunde“ gemacht werden. Diese sind nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 07.01.1992 anzeigepflichtig.
Archäologische Funde sind dem Thüringer Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar anzuzeigen.
Ergeben sich bei Bauarbeiten Verdachtsmomente für Altlasten, so ist diese Verdachtsfläche dem Staatlichen Umweltamt Sonderabwässer, Dezernat Abfallwirtschaft und Altlasten, Am Petersenschocht 3, 99708 Sonderhausen unverzüglich anzuzeigen.
- Nr. 2 Behandlung des Oberflächenwassers
Das Oberflächenwasser wird über ein Kanalsystem in den Vorfluter eingeleitet. Die im westlichen Plangebiet liegenden Quellen werden an die städtische Brunnenleitung angeschlossen. Die im östlichen Teil liegenden Quellen werden der neu gestarteten Wipperquelle zugeführt.
- Nr. 3 Behandlung des Abwassers
Die Stadt Worbis ist Mitglied im Abwasserwerkverband "Wipper-Ohne". Es ist ein Trennsystem geplant. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage in Bernterode zugeführt und dort behandelt.

STADT WORBIS
VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 22
BRAUSTRASSE (BETREUTES WOHNEN)
M1:250
STAND : AUG. 2002
Architekturbüro Ottmar Stodermann, 37327 Hausen, Winkelstraße 12a