VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 23

ALLG. WOHNGEBIET "IM BODENFELDE" IN WORBIS, RENATE SCHRAMM

TEIL A PLANZEICHNUNG

I	WA
0,4	0,8
I+ID	o
SD, KW,	ED

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

WA — WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Nutzungsschablone

Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl (§ 16(2) u. § 19(1) BauNVO)	GFZ Geschoßflächenzahl (§ 16(2) u. § 21(2) BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse (§ 16(2) u. § 20(1) BauNVO) I+ID eingeschossig mit Dachgeschoss als Vollgeschoss	Bauweise (§ 22(2) BauNVO) o - offene Bauweise
zulässige Dachform(§ 9(4)BauGB) SD = Satteldach KW = Krüppelwalmdach	zulässige Hausform (§ 22(2) BauNVO) ED - nur Einzel- u. Doppelhaus

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Sonstige Planzeichen

Grenze des räuml. Geltungsbereiches — mögl. Baugrundstücksgrenze (nur als Vorschlag)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB — (1) Baugrundstücksnummer (nur als Vorschlag)

Planzeichen ohne Normcharakter

Bankette — Firstrichtung

Hinweise

vorh. Sträucher — + 98,44 Höhenangaben

vorh. Bebauung — vorh. Abwasserschacht

vorh. Flurstücksgrenze — unterirdisch

746/212 Flurstücksnummern — Elektroleitung

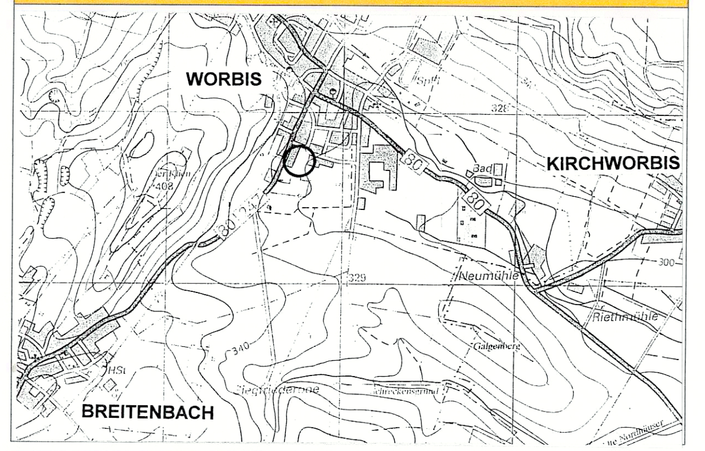
Gemarkung: Worbis — Telekomleitung

Flur: 013 — Wasserleitung

Flurstück: 776/6, Flurst. teilw.: 773/3 — Abwasser

Fernwärme

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:50 000



RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I s. 2993)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I, S. 132 ff.)
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994 (GVBl. S. 553), (GVBl. für den Freistaat Thüringen Nr. 19/94 vom 10.06.1994)
4. Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.08.1997 (BGBl. Teil I, Nr.59)
5. Thür. Landesplanungsgesetz (ThLPlG) vom 17.07.1991 (GVBl. S. 210 ff.)
6. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I, S. 58 ff.)
7. Thür. Kommunalordnung (Thür.KO) vom 16.08.1993 gültig (GVBl. S. 501)
8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. Teil I, S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 481-482)
9. Thür. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thür. Naturschutzgesetz - ThNatG) vom 28.01.1993 (GVBl. S. 57 ff.)
10. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. Teil I, S. 880 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 483-485)
11. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz ThDSchG) vom 07.01.1992 (GVBl. S. 17 ff.)
12. Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 10.11.1993 (GVBl. S. 709 ff.)

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Höchstzulässige Zahl der WE (§9Abs.1 Nr. 6 BauGB)
Es sind nur Wohngebäude zulässig, die nicht mehr als 2 Wohnungen beinhalten.

1.2 Geschoßflächenzahl (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z. B. Dachgeschoß) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

1.3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO ausgewiesen.
Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen
zulässig sind
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
ausnahmsweise zulässig sind
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Garfenbaubetriebe
nicht zulässig sind
1. Tankstellen.

1.4 Firsthöhe (§ 18 BauNVO)
Die Firsthöhe darf nicht mehr als 10,00 m betragen. Die Firsthöhe ist eine Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie bezogen auf die Bezugsebene.
Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante der in der Gebäudemitte liegenden natürlichen Geländeoberkante. Dabei ist Gebäude als funktional selbständige bauliche Anlage mit eigenem Zu- und Ausgang definiert.

1.5 Traufhöhe (§ 18 BauNVO)
Max. Traufhöhe I-geschossig = 4,50 m. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene siehe Firsthöhe.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Nebenanlagen und Einrichtungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht auf straßenzugewandter Seite zulässig. Die Traufhöhe beträgt hierfür max. 4,00 m und die Firsthöhe max. 7,00 m bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene siehe Firsthöhe. Die Summe der Grundflächen aller Nebenanlagen je Baugrundstück wird mit max 50 m² festgelegt.

1.7 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 1 BauNVO)
Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht auf der straßenzugewandten Seite zulässig.

1.8 Festsetzung privates Grün
Je angefangene 1000 qm Grundstücksfläche sind mind. 2 hochstämmige Laubbäume mind. II. Ordnung oder 3 Obstbaumhochstämme (auch Wildsorten) sowie 5 Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB). Außerhalb der Festsetzungen sind Laub- u. Nadelgehölze mindestens im Verhältnis 2:1 zu pflanzen.

nicht überbaubare Flächen
Alle nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, ggf. Nebenanlagen und Einrichtungen und sonstiger Verkehrsflächen als Grünflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu erhalten.

Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte, einheimische Bäume u. Sträucher unter Berücksichtigung der folgenden Pflanzliste vorzusehen.

Laubbäume II. Ordnung

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche

Obstbaumhochstämme
alte Sorten z. B.

Apfel:	- Cox Orangen Renette
	- Boskoop
	- Klarapfel
	- Ontario
Birne	- Gute Luise
	- Williams Christ
Kirsche:	- Kassins frühe Herzkirschen
	- Schaffenmorellen
Pflaume:	- Hauszwetsche
	- Wangenheim
Nußbaum:	- Walnuss

Wildobst

Pyrus sommunis	- Wild-Birne
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Malus sylvestris	- Holz-Apfel

Sträucher

Prunus spinosa	- Schlehe
Amelanchier laevis	- Felsenbirne
Viburnum opulus	- Gewöhnl. Schneeball
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Rosa canina	- Hunds-Rose

Mindestanforderungen an das Pflanzgut und die Pflanzungen:
Alle Laubbäume sind als Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen. Alle Obstbaumhochstämme sind mit einem Stammumfang von 8-10 cm und einer Stammhöhe von 1,60 - 1,80 m ab Kronenansatz zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sollen mind. 2 x verpflanzt sein u. eine Höhe von 0,60 - 1,00 m haben.

1.9 Immission
Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in westlicher Richtung müssen ein R´w res von 40 dB aufweisen. Die Außenwohnbereiche sind nur an der von der B 80 abgewandten Gebäudeseite zulässig. Anderenfalls sind zum Nachweis Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Alternativ kann unter Berücksichtigung der vorh. Straßenbebauung und einer möglichen Schließung der Lücken ein Nachweis zum Aktiven Schallschutz erbracht werden.

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

2.1 Dachformen
Im Geltungsbereich sind bei Wohnhäusern sowie bei Nebenanlagen und Einrichtungen Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Bei überdachten Stellplätzen und Garagen gibt es keine Einschränkung der Dachform.

2.2 Dachneigungen
Die Dachneigung beträgt 40 - 49 °.

2.3 Dacheindeckung
Als Dacheindeckung sind nur rote und rotbraune Dachziegel zulässig. Geeignete Farbtöne in diesem Sinne sind insbesondere gemäß Farbtonkarte RAAL 2001, 2002, 3000, 3003, 3013, 3016, 8003, 8004, 8012.

2.4 Kniestock
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Dabei gilt als Kniestock das Maß zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Dachhaut.

2.5 Dachaufbauten
Dachaufbauten wie Erker, Gauben usw. sind mit einer max. Gesamtbreite von 50 % der gesamten Gebäudelänge zulässig. Der Abstand zum First ist mit mind. 2 Ziegelreihen auszubilden. Sonnenkollektoren sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

2.6 Einfriedungen
Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen wird auf mind. 0,50 m festgesetzt, außerdem ist dabei nur eine maximale Höhe von 1,00 m zulässig. Zäune sind vorrangig als Stakетenzäune herzustellen. Massive Sockel dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten (Ausnahmen können gestattet werden).

3. Hinweise

3.1 Gründungen
Gründungen (außer bei untergeordneten Bauwerken) sind auf der Grundlage einer ingenieurgeologischen Begutachtung zu planen.

3.2 Bodenfunde
Bodenfunde sind nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 meldepflichtig.
Archäologische Funde sind dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldstr. 11, 99423 Weimar (Tel. 03643/818340) anzuzeigen.

3.3 Behandlung des Oberflächenwassers
Das Niederschlagswasser von den Stell- und Dachflächen ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern.

3.4 Behandlung des Abwassers
Der Anschluß der Abwasserleitungen erfolgt an das zentrale Abwassernetz.

BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit den Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 27. FEB. 2001 übereinstimmen.

Worbis, den 12. OKT. 2001

(Wiederhold) Ltr. Katasteramt
Amtsleiter

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

Worbis, den 12. OKT. 2001

(Wiederhold) Ltr. Katasteramt
Amtsleiter

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Worbis hat in einer Sitzung am 21.09.2000 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Worbis vom ..... bis ..... sowie am 13.07.2001 im Amtsblatt "Obereichsfeld-Born" der VWG "Am Ohmgebirge" Worbis Nr. 08 bekanntgemacht.

Worbis, den 28.09.2001 — (Lintzel) Bürgermeister — Siegel

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat von ..... bis ..... gem. § 3 (1) BauGB stattgefunden.

Worbis, den ..... — Bürgermeister — Siegel

3. Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Worbis hat in einer Sitzung am 21.09.2000 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Worbis, den 28.09.2001 — Bürgermeister — Siegel

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 16.02.2001. Sie sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Worbis, den 28.09.2001 — Bürgermeister — Siegel

5. Auslegung
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist 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 ..... bis ..... sowie am 13.07.2001 im Amtsblatt "Obereichsfeld-Born" der VWG "Am Ohmgebirge" Worbis Nr. 08 bekanntgemacht.
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben vom 21.07.2001 bis 21.08.2001 öffentlich ausgelegen.

Worbis, den 28.09.2001 — Bürgermeister — Siegel

6. Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Worbis hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.09.2001 geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betreffenden mitgeteilt worden.

Worbis, den 28.09.2001 — Bürgermeister — Siegel

7. Satzungsbeschluss
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde durch den Stadtrat der Stadt Worbis gem. § 10 BauGB am 26.09.01 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Worbis, den 28.09.2001 — Bürgermeister — Siegel

8. Ausfertigung
Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Worbis, den 28.09.2001 — Bürgermeister — Siegel

9. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23, 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 ..... sowie am 30.11.01 im Amtsblatt "Obereichsfeld-Born" der VWG "Am Ohmgebirge" Worbis Nr. 15 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 8.12.01 in Kraft getreten.

Leinefelde, 22.2.2005
Worbis, den

Bürgermeister — Siegel

LAND THÜRINGEN
LANDKREIS EICHSFELD
STADT WORBIS

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 23
ALLG. WOHNGEBIET "IM BODENFELDE" IN WORBIS
RENATE SCHRAMM

Planentwurf: Klingebiel	Maßstab 1 : 500
Planbearbeitung: Klingebiel/Seideneck	KWB GmbH PLANUNGS- und INGENIEURBÜRO, Worbis
Plangebietsgröße: 0,2 ha	
Plangröße: 1110 x 594	Projekt-Nr.: 9899 — Worbis, Aug. 2000 geänd.: 27.09. 2001