

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24

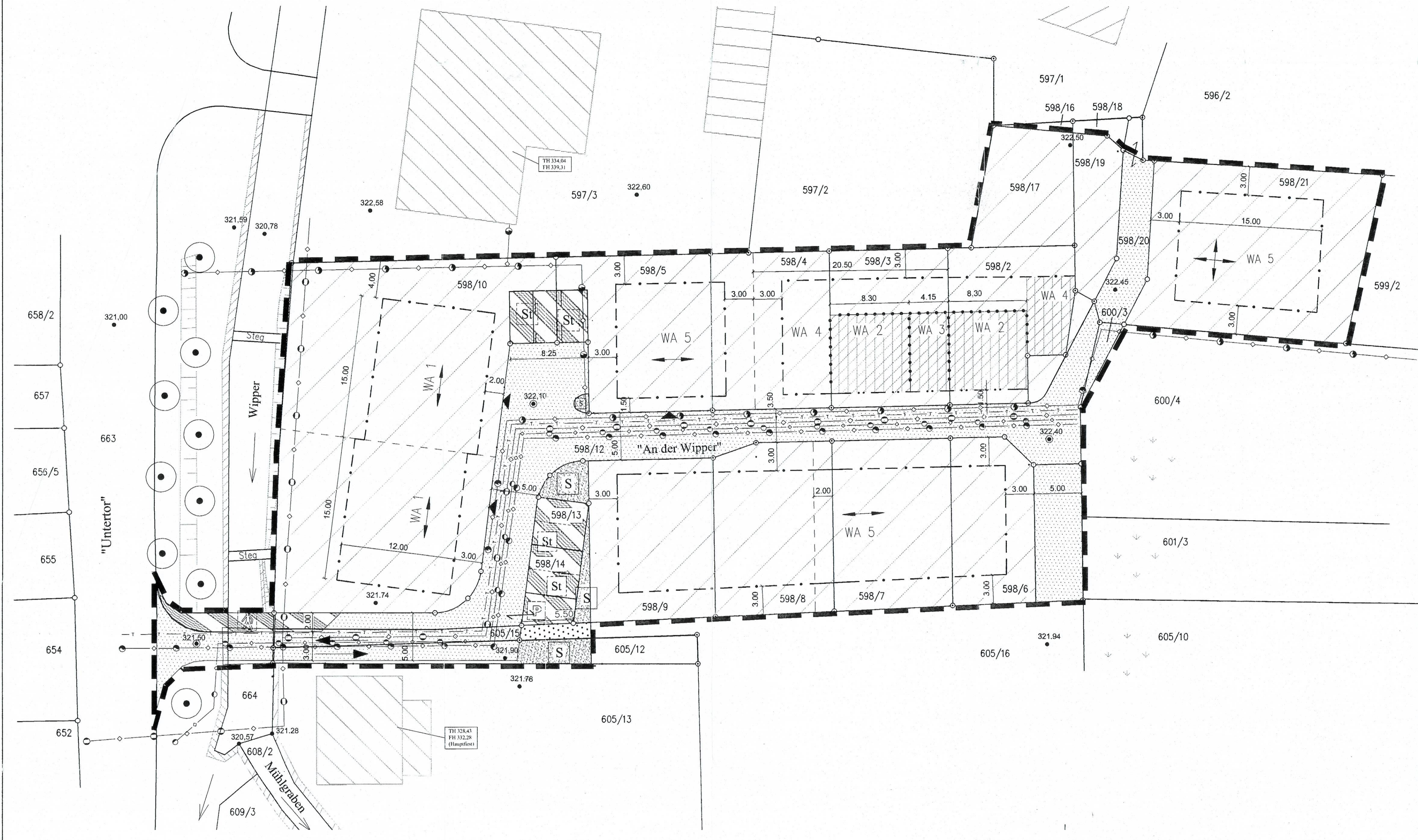
(ehemaliger Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.20) für das Wohngebiet „Am Untertor“ in 37339 Worbis, Landkreis Eichsfeld

Gemarkung Worbis, Flur 13
Flurstücke 598/2; 598/3; 598/4; 598/5; 598/6; 598/7; 598/8; 598/9; 598/10; 598/12; 598/13; 598/14; 598/17; 598/19; 598/20*; 598/21; 600/3; 605/12*; 605/15; 663*; 664*; 605/16*

*teilweise berührte Flurstücke

Teil A

M: 1:250



Planzeichen und Festsetzungen

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

	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
GRZ 0,4	Grundflächenzahl	(§ 16 BauNVO)
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl	(§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 der BauGB und BauNVO)

	Baugrenze	(§ 23 BauNVO)
	Baulinie	(§ 23 BauNVO)

Wohngebietbezeichnung	Bauweise	Gebäudeform
WA 1	offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	Einzel- und Doppelhaus
WA 2	abwiesend (§ 22 Abs. 4 BauNVO)	Kettenthaus
WA 3	abwiesend (§ 22 Abs. 4 BauNVO)	Kettenthaus
WA 4	abwiesend (§ 22 Abs. 4 BauNVO)	Kettenthaus
WA 5	offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	Einzel- und Doppelhaus

Verkehrsfläche

	Straßenbegrenzungslinie	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Grundstückseinfahrten	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Anliegerstraße	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	öffentlicher Parkplatz	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	privater Stellplatz	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Gehweg	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Höhenlage Anliegerstraße (z. B. 322,10 m über NN)	(§ 9 Abs. 2 BauGB)
	Privatweg	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gestaltung der baulichen Anlagen/Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 83 Abs. 1 ThürBO)

Wohngebietbezeichnung	Dachform (Gesamtdachneigung)	Dachneigung (Gesamtdachneigung)	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
WA 1	Satteldach (SD) Krippelwalddach (KW) Versetztes Pultdach (VP)	36° - 45°	mind. 5,0 m max. 7,5 m	-
WA 2	Zehndach (ZD)	15° - 25°	≤ 6,0 m	≤ 7,5 m
WA 3	Pfachsach (PF)	3° - 15°	≤ 3,5 m	-
WA 4	Pfachsach (PF)	3° - 15°	≤ 6,0 m	-
WA 5	Satteldach (SD) Krippelwalddach (KW)	36° - 45°	≤ 5,0 m	≤ 8,5 m

	Firstrichtung
	Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudegestaltung

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Planes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
--	---	--------------------

Grünflächen, Schutz und Pflege Landschaft

	öffentliche Grünfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Straßenbegleitgrün	

Darstellungen ohne Normcharakter

Bestandangaben

	Gebäudebestand im Plänebereich
	Wohnhausgebäude
	Nebengebäude oder Anlage
	Gasleitung
	E-Freileitung
	Telekommunikationskabel
	Mischwasserleitung
	Trinkwasserleitung
	Gartenland
	Richtungsverkehr
	Höhengabungen (in Meter über NN)
	Böschung
	Baumbestand - Laubbaum
	Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen
	Flurstücksmannern

Sonstige Angaben

	angedeutete Grundstücksteilung
	Längenangaben alle in Meter

Nachrichtliche Übernahme

	Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen
	Flurstücksmannern

Textliche Hinweise

- Archivische Pläne bei Erdarbeiten, sind gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (TDenSchG) der Unteren Denkmalbehörde der Landkreise Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege Wissen vorzulegen. Die Fundstelle ist zu erhalten und zu sichern und zu erhalten. Nach § 7 Abs. 4 TDenSchG gilt der Grundstück, das der Träger der Maßnahmen als Verursacher von Erdarbeiten eingestuft ist, dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das ist bei 1. B. Ausschachtungsarbeiten, Transponieren, Bergbau oder auch Diskontinuitäten.
- Werden bei Erdarbeiten Mauerreste gefunden, sind umgehend der örtliche Ordnungsbehörde, der zuständigen Polizei oder der Kampfbaufraktion in Worbis zu benachrichtigen.
- Die Übernahme der festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen ist in der Bauzeit/Bearbeitung in geeigneter Form nachzuweisen. Die Anpflanzungen sind den privaten Pflanzflächen nach spätestens in der auf die Fertigstellung der einzelnen Bauabschnitte folgenden Pflanzperiode umzusetzen.
- Abgange Gehölze sind während der ersten fünf Jahre durch analoge Neupflanzungen zu ersetzen.
- Der Baumzustand ist durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie (EU-Richtlinie) und weiterer EU-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. 18. 1950, 2013) geändert worden. Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht in der Regel dann, wenn die zur Bestimmung seiner Art genutzte Methode bzw. Ordnung- oder Leistungsmerkmale vorliegen. Das ist in dem Bebauungsplan Nr. 24 'Untertor' Worbis nicht der Fall. Auch auf Grund der bestehenden Infrastruktur und nachfolgend genutzten Anlieferungen bzw. nachfolgenden Anlieferungen wurde auf abschließende Alternativenprüfungen verzichtet.

Teil B

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

- Zulassung sind:
 - 1.1.1. Wohnungsbau
 - 1.1.2. die die Versorgung der Gebiete dienen den Laden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - 1.1.3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmeweise können zugelassen werden:
 - 1.2.1. nicht störende Gewerbebetriebe
 - 1.2.2. Betrieb des Beherbergungsgewerbes
 - 1.2.3. Anlagen für Veranstaltungen
- Nicht zulässig sind:
 - 1.3.1. Tankstellen
 - 1.3.2. Gartenbaubetriebe

2. Städtebauliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 BauNVO)

- Einzelhauser und Doppelhaushälften sind in ihrer Nutzung auf jeweils zwei WE zu beschränken.
- Besondere für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante Randbord der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden öffentlichen Verkehrsfläche. Bei Erdgrundrücken ist die in SO-NW-Richtung verlaufende Straße maßgebend.
Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Sitzungsfläche der Außenwand mit der Dachfläche, bezogen auf die Bezugsebene Überstraßenkante.
Die WA 2 und WA 3 darf die Baulinie durch ein Vordach mit 3 Zuspitzen (max. 1 m) überschritten werden, dabei darf beim WA 2 eine Strecke von max. einer halben Hauslänge in Ansatz gebracht werden.
- Kettenthausbebauung:
Die Bebauung bildet eine in sich geschlossene Hauskette/Doppelreihe. Dabei stellen die Wohnhäuser jeweils auf einer seitlichen Grundstücksgrenze.
Zwischen den Hauskörpern liegen schmale Nebenbeckenanlagen wie Gärten, Carport's oder Abschlüsse.
Werden technische Einzelanforderungen der Nebenanlagen (z. B. Carport's) gewählt, so muss jeweils Grenzrand errichtet werden.

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 83 Abs. 4 ThürBO)

- Einfriedigungen:
Grundstücksbegrenzungen werden prinzipiell nicht verlangt. Sollte es dennoch zu Einfriedigungen kommen, so sind diese straßenreißig wie folgt zu gestalten:
 - lebende Hecken bis max. 1,50 m Höhe, abgestutzt bis max. 1,0 m Höhe und
 - Mauern bis max. 50 cm Höhe
- Stellplatzanforderungen:
Stellplätze sind nur als vorübergehende Decke, Cippelplatt, Treckplättchen in Sand- oder Splittbelag, Schotterrasen und Baumstumpfen zulässig.
- Dachabstufung:
Bei den Übergangsbereichen sind die Dachabstufung nur rote bis rotbraune Dachziegel und Dachziegel im Farbton nach RAL Nr. 2001, 2002, 2000 - 2004, 8004 und 8012 zulässig.
Die Dachabstufung ist den Traufhöhen der Gebäude ist auf max. 0,75 m zu beschränken.
- Dachformen:
Die Form der Form des vorderen Pultdaches handelt es sich um ein Dach mit zwei entgegen gesetzten geneigten und in der Höhe veresteten Dachflächen.

4. Nebenanlagen (einschl. Garagen und Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V.m. § 14 BauNVO, § 12 ThürBO)

- Alle Nebenanlagen sind nur eingeschossig zulässig.
- Die Firsthöhe der Nebenanlagen darf dabei 5,00 m und die Traufhöhe 3,50 m, jeweils bezogen auf die Bezugsebene (s. dazu § 22) nicht überschreiten.

5. Grünplanerische Festsetzungen für öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 und 25a BauGB)

- Straßenbegleitgrünflächen sind je Planungsstand, der größer als 4 m zusammenhängende Fläche ist, mit mind. 3 Meter breitem Laubbaum (Pflanzbreite 2) mit einem Mindestumfang von 12 - 14 cm zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
Als Strauch (Pflanzbreite 1) in einem Pflanzumfang von 7,5 x 7,5 cm sind alle Pflanzbreite zu ergänzen bzw. zu bepflanzen.
Die Bepflanzung erfolgt in Verantwortung der Stadt Worbis.

6. Grünplanerische Festsetzungen für Privatflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB)

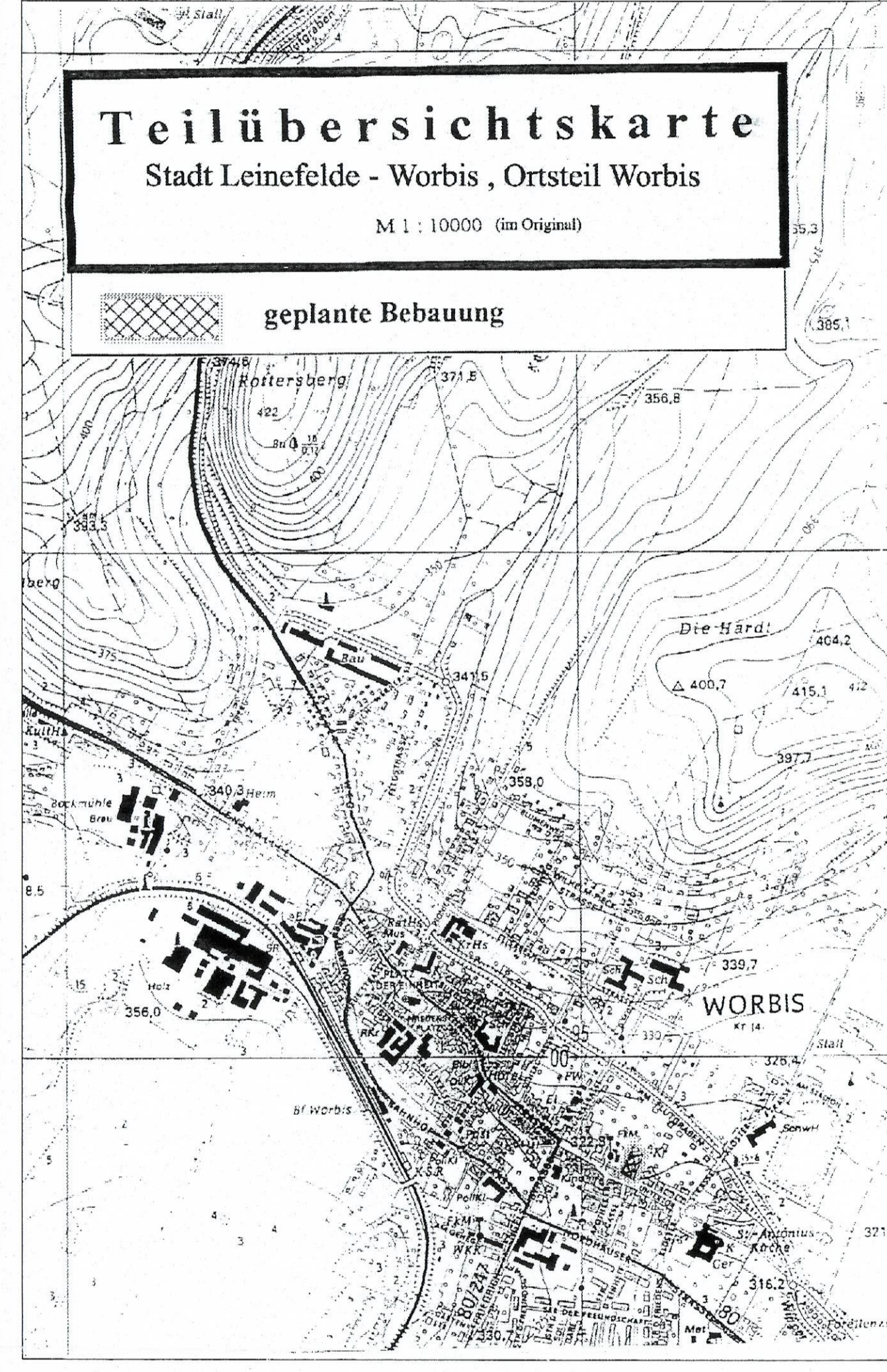
- Auf den zu bebauenden Grundstücken sind mind. je angelegtem 200 m² Grundstücksfläche 1 bodentüchtige Laubbaum (Nadelbaumumfang von 12 - 14 cm in Anlehnung an die Pflanzbreite 3 cm zu pflanzen.
- Weitere Bepflanzungen sind zulässig, wobei Nadelgehölze nur im Verhältnis 1 zu 2 Laubbäumen der heimischen Vegetation gepflanzt werden dürfen.

7. Pflanzlisten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB)

- Pflanzliste 1: Unterpflanzung**
Berberitze (Berberis hibernica - Atropurpurea Name)
Felsenrose (Rosa laevigata - nyingii Name)
dv. Rosmarin und Salbei (Ros. canina, Rosa gallica, Rosa pimpinellifolia, Rosa gallica)
Spreu (opulus decumbens)
Innenreife Zwergrose (Cotoneaster multiflorus)
Lagerweide (Lagotis chinensis)
Innenreife Heckenrose (Lonicera nitida "Elegant")
Hortensie (Cornus canadensis)
- Pflanzliste 2: Laubbäume**
Traubeneiche (Prunus padus)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Bambus (Corylus colurna)
Aster (Populus tremula)
Vogelbeere (Prunus avium)
- Pflanzliste 3: Laubbäume**
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Cornus kerkira)
Traubeneiche (Prunus padus)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Obstbaumkirsche (mind. 160 - 180 cm Stammhöhe ab Kronenansatz)
Walnuss
Kornelkirsche (Cornus mas)
Furche (Alnus glutinosa)
Weißerle (Alnus incana)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Stieleiche (Quercus robur)

8. Regenwasserrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB)

- Auf den jeweiligen Baugrundstücken ist je Standort mind. 1 Regenwasserbehälter einzurichten. Der Behälter muss ein Volumen von mind. 10 l (x 1 m) im Behälterbereich mit einem Fassungsvermögen von mind. 4,5 m³ zu enthalten.
Zusätzliche Regenwasserbehälter (Kleinstbehälter) sind weiterhin möglich.
- Sollte es sich um erdgedeckte Behälter/Speicher handeln, so sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
Grundwassererhöhende Aufbereitungsanlagen vorzuziehen.
- Der Drosselbehälterbereich der Regenrückhaltebehälter ist an dem Mischwasserkanal des öffentlichen Netzes anzuschließen.



Landkreis Eichsfeld
Die Satzung
vom 06.06.2005
ist beschlossen
hat vorgelesen
Heide Stützgen
Ordnungsamt

Dt.	Regenwasserrückhaltung	Dt./2005	Kreuz
05	Regenwasserrückhaltung	07/2005	Kreuz
04	Einrichtung Hinweis-Kalender	11/2005	Kreuz
03		08/2005	Kreuz
02		08/2004	Kreuz
01		08/2003	Kreuz
Index	Anlage Änderung	Datum	Name

Satzung der Stadt Leinefelde - Worbis
zum Bebauungsplan Nr. 24
Wohngebiet „Am Untertor“, in 37339 Worbis, Landkreis Eichsfeld
Gemarkung Worbis, Flur 13
Flurstücke 598/2; 598/3; 598/4; 598/5; 598/6; 598/7; 598/8; 598/9; 598/10; 598/12; 598/13; 598/14; 598/17; 598/19; 598/20*; 598/21; 600/3; 605/12*; 605/15; 663*; 664*; 605/16*

*teilweise berührte Flurstücke

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom mit Genehmigung des Thüringer Landesverwaltungsamtes folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. Wohngebiet „Am Untertor“ bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen. Ebenso werden „Örtliche Bauvorschriften“ gemäß § 83 Abs. 4 Thüringer Bauordnung erlassen:

Teil A - Planzeichen
Maßstab 1:250
Zeichenerklärung - Planzeichen
Darstellung ohne Normcharakter

Teil B - Textliche Festsetzungen

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.09.04 den Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines Bebauungsplanes Nr. 24/Wohngebiet „Am Untertor“ gefasst.
- Die Beteiligung der betroffenen Bürger ist durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.04.04 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.09.04 den Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 08/2004) einschl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 Wohngebiet „Am Untertor“ zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 18.10.04 bis zum 13.11.04 nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können ortsüblich bekannt gemacht.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.09.04 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.10.04 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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, sind in der Zeit vom 14.10.04 bis zum durch Anbahn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verfügungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 44 Abs. 5 BauGB und § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden.

2. Die Beteiligung der betroffenen Bürger ist durchgeführt worden. 10.03.2004

Leinefelde - Worbis, den 06.06.2005

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.04.04 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Leinefelde - Worbis, den 06.06.2005

4. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.09.04 den Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 08/2004) einschl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 Wohngebiet „Am Untertor“ zur Auslegung bestimmt.

Leinefelde - Worbis, den 06.06.2005

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 18.10.04 bis zum 13.11.04 nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können ortsüblich bekannt gemacht.

Leinefelde - Worbis, den 06.06.2005

6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.09.04 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Leinefelde - Worbis, den 06.06.2005

7. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.10.04 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Leinefelde - Worbis, den 06.06.2005

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.03.05 von dem Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluss des Stadtrates vom 14.03.05 gebilligt.

Leinefelde - Worbis, den 06.06.2005

9. Er wird bescheinigt, dass die dargestellten Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 22.01.2004 übereinstimmen.

Mühlhausen, den 11. MAI 2005.

Leiter des Katasteramtes

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom schließt.

Leinefelde - Worbis, den Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserlassenden Beschluss des Stadtrates vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom bestätigt.

Leinefelde - Worbis, den Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wird hiernit ausgefertigt.

Leinefelde - Worbis, den 08.07.2005

Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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, sind in der Zeit vom 14.10.04 bis zum durch Anbahn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verfügungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 44 Abs. 5 BauGB und § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden.

Leinefelde - Worbis, den 22.07.05

Bürgermeister