Bebauungsplan Nr. 6 "Hinter dem Gut"
gemäß § 13a BauGB

PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Breitenworbis hat in seiner Sitzung vom ..... gemäß § 10 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 HochwasserschutzG II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) geändert wurde, die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Hinter dem Gut" gemäß § 13a BauGB der Gemeinde Breitenworbis erlassen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG II v. 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) "Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke" i. d. F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) v. 13.03.2014, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 61, 69, 76 geändert durch Gesetz v. 22.03.2016 (GVBl. S. 153)

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Arten von Nutzungen zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
- Wohngebäude und
- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zu lässig sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO):
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß der Regelung im § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig. Die GRZ kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

Gebäude mit geneigten Dächern
FH_{max} = maximal zulässige Firsthöhe **10 m über OK GO**
TH_{max} = maximal zulässige Traufhöhe **7,5 m über OK GO**
Die maximale First- und Traufhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante (OK) der gewachsenen Geländeoberfläche (GO) und der Oberkante der Dachhaut der baulichen Anlage.

Gebäude mit flachen Dächern bis 5° Dachneigung
GH_{max} = maximal zulässige Gebäudehöhe **7,5 m über OK GO**
Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Oberkante (OK) der gewachsenen Geländeoberfläche (GO) und der Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse
Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist ein Dachgeschoss innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhen zulässig. Bei flachen Dächern (< 5° Dachneigung) ist ein Staffelgeschoss bis zu einer Höhe von 10 m ü. OK GO zulässig. Dachgeschosse und Staffelgeschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind nur als Nichtvollgeschosse zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
3.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die festgesetzten Baugrenzen in der Planzeichnung dürfen um höchstens 1,50 m durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Balkone, Wintergärten und Außentreppen ausnahmsweise überschritten werden.

3.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist grundsätzlich die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Zur Erhaltung des Gebietscharakters sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.3 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und vergleichbare Anlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Pkw-Stellflächen und Zufahrten sind auf den privaten Grundstücksflächen aus wasser- und luftdurchlässigen Belägen, wie Pflaster, Pflasterrasen oder Schotterrasen, herzustellen.
Anlagen für die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind so einzufrieden und möglichst einzugrünen, dass sie vom öffentlichen Raum (Straße) nicht frei einsehbar sind.

4 Grünfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)
Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich zum Bestand ist je Grundstück mindestens 1 heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Abgestorbene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

II Bauordnungrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und ThürBO)

1. Dach- und Fassadengestaltung
Farbige Dacheindeckungen sind nur als Erdtöne wie Grau, Schwarz, Anthrazit, Braun oder Rot zulässig. Dacheindeckungen mit polierten und spiegelnden Materialien sind nicht zulässig.
Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.

2. Einfriedungen
In den Plangebietsteilen sind in Vorgärten Einfriedungen bis zu max. 1,20 m Höhe, gemessen ab der Oberkante der Geländeoberfläche, als heimische Hecken oder in Hecken geführte Drahtzäune sowie Gartenzäune aus Holz allgemein zulässig. Einfriedungen im rückwärtigen und seitlichen Bereich der Grundstücke sind auf maximal 1,50 m festgesetzt. Zudem sind Einfriedungen auf der Grundstücksseite von der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 0,5 m abzurücken, sodass eine Pufferzone bzw. Schutzstreifen entsteht.

HINWEISE

1. Altlasten und Bodenfunde
Beim Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten ist dies dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen. Altlastenverdächtige Flächen unterliegen nach § 15 Abs. 1 BBodSchG der Überwachung durch die zuständige Bodenschutzbehörde, in diesem Fall dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld. Bei allen baulichen Aktivitäten wie Erschließungs-, Abbruch-, und Baumaßnahmen, einschließlich der Umnutzung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen auf den als altlastenverdächtigen Flächen erfassten Flurstücken, ist der LK Eichsfeld vor Beginn der Ausführung mit einzubeziehen.

2. Brand- und Katastrophenschutz
In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils einen Rauchmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Bereitstellung der Löschwasserversorgung erfolgt über das neu herzustellende Trinkwassernetz. Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³ h-1 nach DVGW Arbeitsblatt W 405 (2008-02) über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von Gebäuden entfernt sein. Löschwassereinrichtungen und Feuerwehrflächen sind zu kennzeichnen, die Zufahrt zu dem Grundstück nach § 5 ThürBO zu gewährleisten. Die Bewegungsfläche der Feuerwehr ist mit einem Höchstabstand von 50 m zu der am weitesten entfernten Gebäudeecke herzustellen. Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden müssen sie folgenden Anforderungen genügen: Für alle konstruktiven Teile für die Module der Photovoltaikanlage und das Dämmmaterial im Dachaufbau sind nicht brennbare Baustoffe zu verwenden. Die Photovoltaikmodule müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist zu kennzeichnen. Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter müssen mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmend (I30), bzw. eingeputzt mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln.

3. Bodenschutz
Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Boden, der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Negative Auswirkungen von Baumaßnahmen auf den Boden und damit verbundene Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen/Archivfunktionen, sind weitestgehend zu vermeiden bzw. zu begrenzen und ausreichend zu kompensieren. Die Gemeinde Deuna hat die Einhaltung der Schutzmaßnahmen regelmäßig in der Erschließungs- und Bauphase zu kontrollieren. Bei der Entsorgung anfallenden Aushubs in dafür vorgesehenen Anlagen sind die Grundsätze der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zu beachten. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrubenbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen.

4. Denkmalschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 ThürDSchG Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen, unter Beachtung § 7 Abs. 4 ThürDSchG.

5. Geodätische Festpunkte
Bei Gefährdung bzw. Verlust von geodätischen Festpunkten, ist bei dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

6. Lärmimmissionen
Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärm sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gültige Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten.

7. Solartechnik
Für den Energiebedarf der Gebäude wird die Verwendung solarenergetischer Anlagen (z.B. Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen und Solarthermie) empfohlen.

8. Niederschlagswasser
Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist in den anliegenden Wassergraben unverschmutzt und fachgerecht einzuleiten.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Breitenworbis hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Hinter dem Gut" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ..... im Amtsblatt der VG "Eichsfeld-Wipperaue".

Breitenworbis, den ....
Bürgermeister Siegel

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Träger öffentlicher Belange erhielten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... Gelegenheit ihre Stellungnahme abzugeben.

Breitenworbis, den ....
Bürgermeister Siegel

Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Hinter dem Gut" hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... im Amtsblatt "Eichsfeld-Wipperaue" ortsüblich bekannt gemacht.

Breitenworbis, den ....
Bürgermeister Siegel

Abwägungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Breitenworbis hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betreffenden mitgeteilt worden.

Breitenworbis, den..... .....
Bürgermeister Siegel

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Breitenworbis hat den Bebauungsplan Nr. 6 "Hinter dem Gut" in seiner Sitzung am ..... nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Breitenworbis, den ....
Bürgermeister Siegel

Anzeige nach § 21 Abs. 3 ThürKO
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Hinter dem Gut" wurde auf Grund des § 21 Abs. 3 ThürKO durch die Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld bestätigt.

Breitenworbis, den ....
Bürgermeister Siegel

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes Nr. 6 "Hinter dem Gut" wird mit dem Willen der Gemeinde sowie der Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung bekundet.

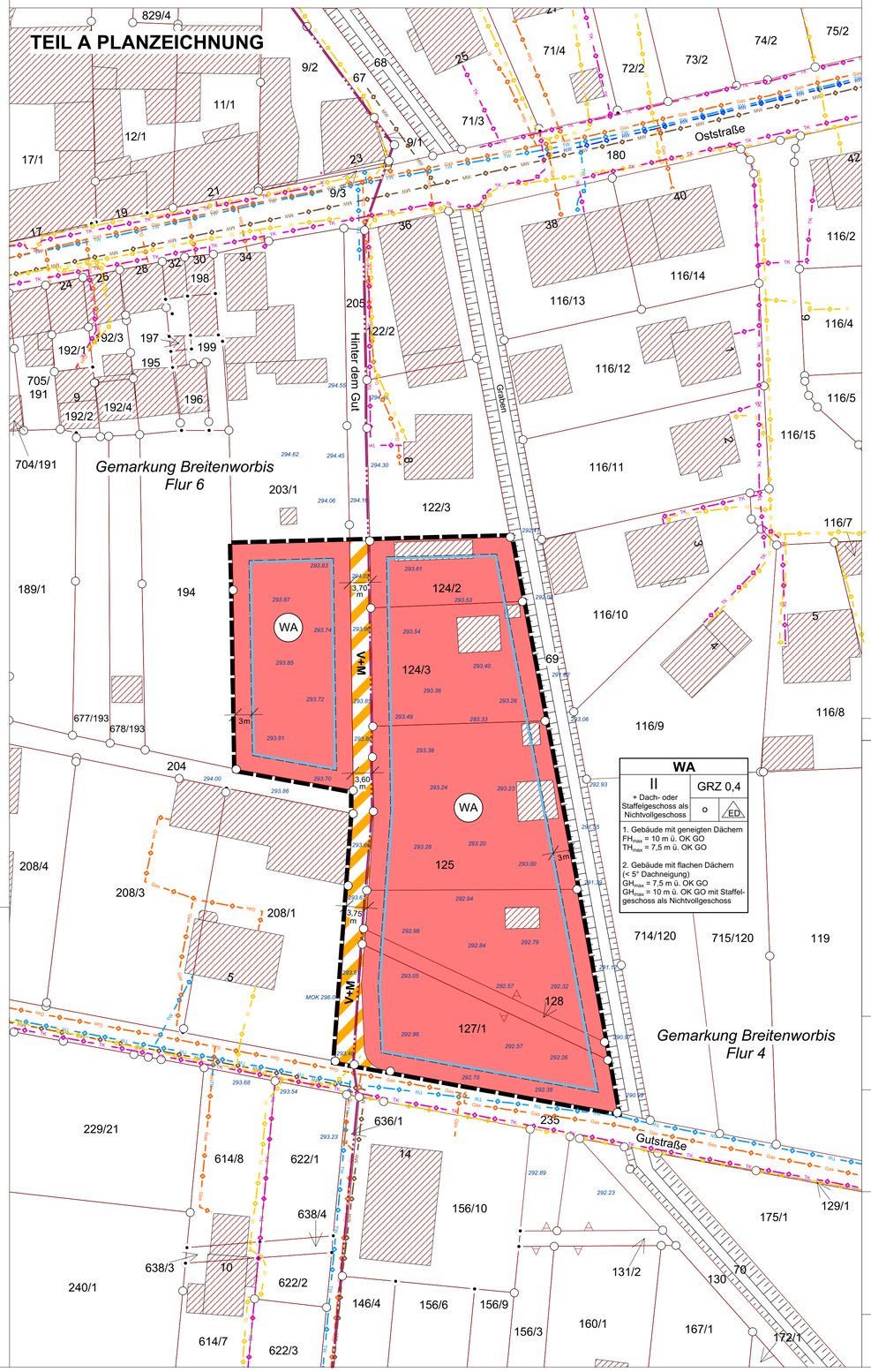
Breitenworbis, den ....
Bürgermeister Siegel

Inkrafttreten
Die Bekanntmachung erfolgte am ..... im Amtsblatt der VG "Eichsfeld-Wipperaue". Der Bebauungsplan Nr. 6 "Hinter dem Gut" ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Breitenworbis, den ....
Bürgermeister Siegel

Bescheinigung durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den..... .....
Siegel Katasterbereichsleiter



Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung		
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß + Dach- oder Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss	Bauweise	Grundflächenzahl als Höchstmaß
		Hausformen
Höhe baulicher Anlagen FH_{max} = maximale Firsthöhe TH_{max} = maximale Traufhöhe GH_{max} = maximale Gebäudehöhe ü. OK GO = über Oberkante der Geländeoberfläche		

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauGB)
o — offene Bauweise
ED — nur Einzel-, Doppelhäuser zulässig

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V+M — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich + Mischverkehrsfläche

4. Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

MW — Mischwasserkanal (WAZ "Eichsfelder Kessel")
RW — Regenwasserkanal (WAZ "Eichsfelder Kessel")
TW — Trinkwasserleitung (WAZ "Eichsfelder Kessel")
Gas — Gasleitung - Mitteldruck (EW Eichsfeldgas GmbH)
St — Stromkabel (TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG)
TK — Telekommmunikationskabel (Telekom Deutschland GmbH)

5. sonstige Planzeichen

Geltungsbereich B-Plan (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6. ergänzende Planzeichen

Gebäude im Bestand
Böschung
Flurstücksgrenze abgemarkt / nicht abgemarkt
Flurgrenze
116/11 — Flurstücksnummer
293.20 — Höhenangabe OK Geländeoberfläche (in m ü. NHN)

N

Übersichtskarte, unmaßstäblich

GEMEINDE BREITENWORBIS
Bebauungsplan
Nr. 6 "Hinter dem Gut" gemäß § 13a BauGB

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Breitenworbis
Verwaltungsgebäude
Weststraße 2
37339 Breitenworbis

Breitenworbis, den
Ort, Datum, Unterschrift

AUFTRAGNEHMER
ZIEGLER LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
CLAUS - CHRISTOPH ZIEGLER
Freier Landschaftsarchitekt
Knickhagen 16a
37308 Heilbad Heiligenstadt
Tel. 03606 - 601603
Fax. 03606 - 601605

	Datum	Zeichen
bearbeitet:	04/2018	Ziegler/ Rosenberg
gezeichnet:	04/2018	Rosenberg
geprüft:		

Heiligenstadt, den 27.04.2018
Ort, Datum, Unterschrift

PLANINHALT
Bebauungsplan, Planstand Entwurf

Maßstab 1: 500
Datum 27.04.2018