

STADT WORBIS LANDKREIS EICHSFELD

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 16

WOHNGEBIET 'VOR DEM ROTTERSBERG'

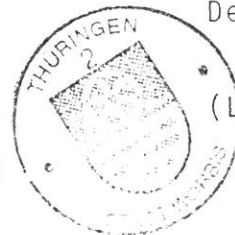
(Gebilligt durch Beschluß des
Stadtrats Worbis vom 15.11.95)

Worbis, den 22.11.95

Stadt Worbis
Der Bürgermeister

(Linzel)

STAND: NOV. 1995



(Handwritten signature)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16
Worbis "Vor dem Rottersberg"
Inhaltsverzeichnis

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Aufstellungsbeschluß
3. Kartengrundlage
4. Planungsgrundlagen
5. Ausgangssituation
6. Geltungsbereich
7. Vorbereitende Bauleitplanung
8. Planziele
9. Städtebauliche Grundsätze
10. Altlasten
11. Ver- und Entsorgungsanlagen
12. Grünordnerische Festsetzungen

Bebauungsplan Worbis Nr. 16 "Vor dem Rottersberg"

1. Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage:

- a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterung und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466),
- b) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsvorordnung (BNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132),
- c) der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- d) der Thüringer Bauordnung (ThürBO), vom 03.06.1994,
- e) des Bundes Immissionsschutzgesetzes (BimSchG) vom 15.03.1974 zuletzt geändert durch Art. 3 und 5 ZuständigkeitsanpassungsVO vom 26.11.1986 (BGBl. I S. 2089)
- f) der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) vom 16.08.1993 Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Thüringen Nr. 23/93 S. 501.
- g) des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)

2. Aufstellungsbeschluss

Unter Beachtung o.g. gesetzlicher Grundlagen faßte der Stadtrat Worbis am 31.08.1995 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Vor dem Rottersberg".

3. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dienen Flurkarten im Maßstab 1:1000 vom Katasteramt Worbis.

4. Planungsgrundlagen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 "Vor dem Rottersberg" sind aus dem § 9 BauGB hergeleitet und gründen sich weiterhin auf die Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes sowie Übernahmen aus berührten Fachplanungen.

5. Ausgangssituation

Die Stadt Worbis liegt im Osten des Landkreises Eichsfeld, südlich des Ohmgebirges und am Straßenknotenpunkt der B 80 und B 247. Sie gehört zum Bereich des Mittelzentrums Worbis/Leinefelde und ist Mitglied und Sitz der Verwaltungsgemeinschaft "Am Ohmgebirge". Worbis ist im Raumordnungsplan des Landes Thüringen als Ort mit Gewerbe-, Wohn- und Fremdenverkehrsfunktion ausgewiesen.

Die Gemarkung der Stadt umfaßt	Worbis	1895 ha
	Kaltohmfeld	682 ha
	Kirchohmfeld	1098 ha

und wird begrenzt durch die Gemarkungen der Gemeinden:

- Breitenbach
- Hundeshagen (VG Lindenberg Eichsfeld)
- Wintzingerode
- Breitenworbis)
- Kirchworbis) (VG Eichsfeld Wipperau)
- Gernrode und)
- Breitenholz (Stadt Leinefelde)

Diese Gemeinden wurden nach § 2, Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt stützt sich z.Z. vorwiegend auf handwerklich geprägtes Gewerbe, Handel, Med. Einrichtungen, Schulen, öffentliche Verwaltung und Dienstleistungen. Hieraus ist mittelfristig Ansiedlungsbedarf zu erwarten.

Zur Zeit liegen 80 Bauanträge vor. Um den dringenden Wohnbedarf zu decken, ist es erforderlich das benötigte Wohnbauland in kürzester Frist bereitzustellen.

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 16 "Vor dem Rottersberg" sind die Eigentumsverhältnisse der einzelnen Flurstücke geklärt. Die Grundstücke stehen zum Aufkauf zur Verfügung . Es können ca.70 Bauplätze erschlossen werden.

Um die restlichen vorliegenden und noch zu erwartenden Bauwerber mit Wohnbauland versorgen zu können und eine Abrundung zur vorhanden Wohnbebauung zu erreichen, soll östlich des geplanten Bebauungsgebietes ein weiteres allgemeines Wohngebiet erschlossen werden.

17

In den anderen im F-Plan ausgewiesenen Wohnbaugebieten ist mit erheblichen Schwierigkeiten zu rechnen. So liegt beim Wohngebiet W5 z.B. die ehemalige LPG-Anlage, die Bestandsschutz hat.

6. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 "Vor dem Rottersberg" umfaßt eine Fläche von 7,19 ha.

Er wird wie folgt begrenzt:

- nördlich von dem Flurstück 589/45
- östlich von dem Graben des Ritterbaches 148/2
- südlich von dem Graben 406 und den Flurstücken 51/9 und 51/10
- westlich von den Wegen 41 und 85/2.

7. Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Stadt Worbis ist ein Flächennutzungsplan in Aufstellung. Die genaue Flächenbegrenzung für den Bebauungsplan "Vor dem Rottersberg" erfolgt im Änderungsverfahren anläßlich der Erstellung des Flächennutzungsplanes.

8. Planungsziele

Der Stadtrat Worbis beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes "Vor dem Rottersberg", um der bereits vorhandenen und noch wachsenden Baulandknappheit, zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Stadt zu beugen.

Durch den Bebauungsplan wird auf der Grundlage und unter Anwendung des Städtebaurechts die Nutzung des Grund und Bodens innerhalb seines Geltungsbereiches geregelt.

Es wird bestimmt, ob und in welcher Weise Grundstücke bebaut werden dürfen, um den Charakter der Stadt zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Dabei soll die geplante Bebauung unter Anwendung zeitgemäßer Baustoffe und Methoden die charakteristischen Gestaltungsmerkmale von Worbis tragen.

Die Erschließung der nutzbaren Grundstücke ist ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes.

Mit Berücksichtigung der Haupterschließungs- und Anliegerstraßen sowie den erforderlichen Beschränkungen wird dem Regelungsbedarf entsprochen.

Zusammenfassend werden folgende Planziele angestrebt:

- Ausweisung dem Bedarf entsprechender Wohnbauflächen
- Erschließung der Wohnbauflächen durch:
 - . Straßenbau und Straßenbeleuchtung
 - . Energieversorgung
 - . Wasserversorgung
 - . Abwasserbeseitigung
- Grünflächen.

9. Städtebauliche Grundsätze

9.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am Nordwestrand der im Zusammenhang bebauten Ortslage und umfaßt ein Areal von 7,19 ha Wohnbau-, Erschließungs- und Grünflächen.

Die vorhandene Bebauung im Süden und Osten des Plangebietes ist geprägt von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit vorwiegend ziegelgedeckten Satteldächern.

9.2 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Vor dem Rottersberg" enthält Festsetzungen über:

- a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Flächen, die mögliche Zahl der Vollgeschosse und die Bauweise
- b) die Verkehrsflächen
- c) die Grünflächen.

Die einzelnen Festsetzungen sind auf der Planzeichnung vermerkt.

9.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich ist als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Grund- und Geschoßflächenzahl betragen in diesem Bereich nach § 16 BauNVO

- GRZ 0,4
- GFZ 1,0.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt I+D, bzw. II+D.
Nach dem Charakter der angrenzenden Bebauung des unbeplanten Innenbereiches der Stadt wurde offene Bauweise festgesetzt.
Als Dachformen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
Die Dachneigung wird auf 35° bis 49° festgesetzt. Ausnahmsweise können Teilflächen als Flachdach/Gründach errichtet werden.
Die maximale Traufhöhe beträgt 4,8 m (außer Hausgruppen).
Für die Eindeckung werden naturrote bzw. ziegelrote Ziegeln vorgeschrieben.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

9.2.2 Verkehrswesen

Das Plangebiet wird über die Planstraße A an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

9.2.3 Landschaftspflege

Für Ausgleichszwecke sind im Plangebiet Grünflächen, sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

9.3 Städtebauliche Werte

9.3.1 Flächenbilanz

Gesamter Geltungsbereich	7,19 ha
bebaubare Grundstücksfläche	2,12 ha
Verkehrsfläche	0,58 ha
Grünfläche	2,00 ha
Fläche zum Anpflanzen	0,88 ha
Fläche für Maßnahmen zum Schutz der Landschaft	1,61 ha

10. **Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes sind Belastungen nach §9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB nicht bekannt. So sind z.B. keine Müllablagerungen, Produktionsrückstände oder ehemalige Kampfstoffe im Boden nachgewiesen.

Bei Auftreten von Verdachtsmomenten wird dies dem Staatl. Umweltamt angezeigt.

11. **Ver- und Entsorgungsanlagen**

11.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandene zentrale Trinkwasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes "Eichsfelder Kessel" angeschlossen.

Für die Löschwasserversorgung werden weitestgehend Überflurhydranten vorgesehen.

11.2 Elektrische Versorgung

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz des Energieversorgungsunternehmens TEAG angeschlossen.

11.3 Abwasserbeseitigung

Die Stadt Worbis ist Mitglied im Abwasserzweckverband "Wipper-Ohne ". Es ist ein Trennsystem geplant, bei dem die Abwässer einer zentralen Kläranlage zugeführt und dort behandelt werden.

11.4 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser sollte weitgehendst versickert werden. Nicht versickertes Oberflächenwasser ist über ein Kanalsystem in die Vorfluter einzuleiten.

11.5 Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas wird durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Erdgasversorgungsunternehmens sichergestellt.

11.6 Fernmeldeanschluß

Der Anschluß an das öffentliche Fernsprechnetz wird durch die Telekom sichergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist es notwendig, daß der Beginn der Erschließungsmaßnahmen dem Fernmeldeamt in Erfurt mindestens 8 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt wird.

11.7 Abfallentsorgung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Eichsfeld. Die Abfallstoffe werden einmal wöchentlich entsorgt. Es wird darauf hingewiesen, daß die Entsorgung nicht für alle Abfälle durch den Landkreis erfolgt. Sonderabfälle sind von den Erzeugern den dafür zugelassenen Entsorgungsanlagen ordnungsgemäß zuzuführen.

12. Grünordnerische Festsetzungen

Aus grünordnerischer Sicht ergeben sich folgende grundsätzliche Zielsetzungen, um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten bzw. die Auswirkungen der geplanten Bebauung hinsichtlich Naturschutz und Erholungsvorsorge zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen:

- Erhalt und Optimierung ökologisch bedeutsamer Strukturen,
- Stützung der Vernetzungsbeziehungen
- sorgfältige Einfügung der baulichen Anlagen in die vorhandene landschaftliche Situation durch Berücksichtigung schützenswerter Biotopstrukturen und Anpflanzung landschaftstypischer Arten
- Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Gebäuden, Betriebs- und Verkehrsflächen
- Gestaltung artenreicher Freiflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- ausreichende Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Vorhabensgebiet und im unmittelbaren Umfeld

Um ein Mindestmaß an ökologischen Qualitäten im bebaubaren Bereich zu sichern, wird die Durchführung folgender Maßnahmen vorgeschlagen:

- vielfältige Begrünung und Bepflanzung baulich nicht genutzter Bereiche (Bäume, Sträucher, Stauden, Kräuter) mit Vernetzungsfunktion zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
- Prüfung der Versickerung von Niederschlagwasser das von den Dachflächen abfließt in den Freiflächen
- die die Straßen und Zufahrten begleitenden Flächen sind naturnah zu gestalten, wobei vorhandene Vegetationsbestände zu erhalten sind
- die Eifriedung auf den Grundstücken im westlichen Planbereich darf erst 20m vom Wald erfolgen
- im Bereich des Ritterbaches ist auf beiden Seiten eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft freizuhalten. Die Einfriedung darf erst in einem Abstand von 5m erfolgen.
- weitestgehender Erhalt der vorhandenen Streuobstwiese. Für die beantragte teilweise Beseitigung der Streuobstwiese ist eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen bereitzustellen.

Die Pflanzmaßnahmen auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden mit Beginn der Baumaßnahmen durch den Vorhabens-träger begonnen und entsprechend des Baufortschritts weitergeführt.

Mit Abschluß der Baumaßnahmen müssen auch die Pflanzmaßnahmen abgeschlossen sein.

Mit den späteren Nutzern ist vertraglich festzulegen, daß sie die Pflege und Erhaltung übernehmen.