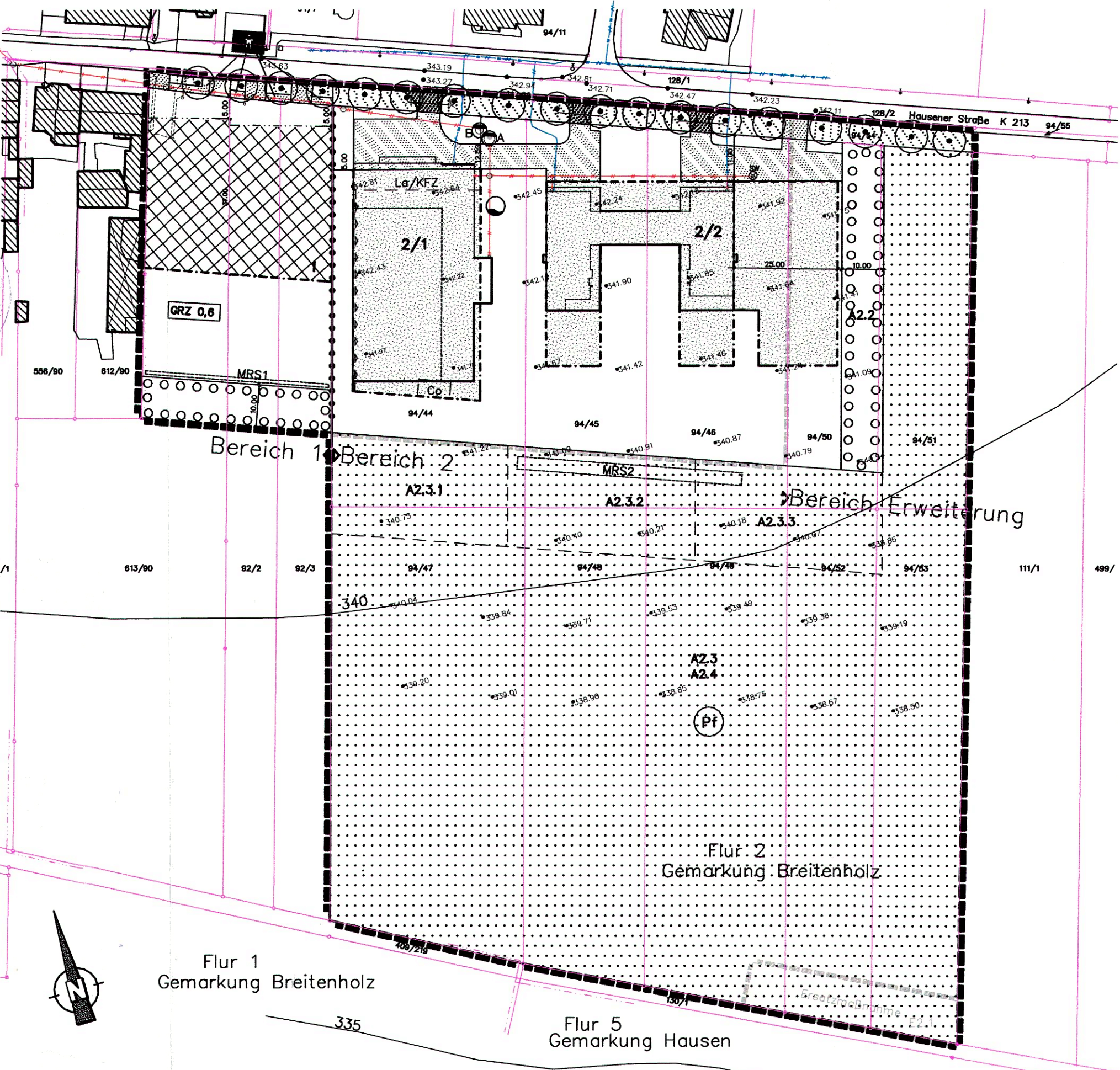


VERFAHRENSVERMERKE:

- 1. Aufstellungsbeschluss
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung
3. Auslegungsbefehl
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
5. Auslegung
6. Abwägungsbeschluss
7. Satzungsbeschluss
9. Bekanntmachung
Katasterbereich Leinefelde-Worbis
RECHTSGRUNDLAGEN/RICHTLINIEN
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Bauzonenverordnung (BauZO)
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO)
4. Raumordnungsgesetz (ROG)
5. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
6. Planzonenverordnung 1990 (PlanZ 90)
7. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
8. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)
9. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
10. Landesentwicklungsplan Thüringen vom 29.10.2004
11. DIN 18005, Teil 1, Ausgabe Mai 1987
12. Thüringer Nachbarschaftsgesetz (ThürNRG)
13. Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Leinefelde-Worbis vom 14.07.2011
14. DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten
15. DIN 18917 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Rasen- und Saalbauarbeiten
16. DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen
17. DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
18. FFL-Empfehlung für das Pflanzen von Bäumen, Ausgabe 1999
19. Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 1995
20. Anleitung zur Bewertung der Biotypen Thüringens vom TMLNU, Endfassung 1999.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Legend for the site plan, including:
- Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Nr. 3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Nr. 4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Nr. 5 Flächen für Versorgungsanlagen...
- Nr. 6 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung (§ 9 Abs. 13)
- Nr. 7 Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 BauNVO, § 9 BauGB)
- Nr. 8 Pflanzen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz...
- Nr. 9 Sonstige Planzeichen
- Nr. 10 Ergänzende Planzeichen
- Nr. 11 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- Nr. 12 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEREICH 1 EINBEZOGENE FLÄCHEN NACH § 12 ABS. 4 BAUGB

1 Planungsrechtliche Festsetzungen
Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt
zuzulässig sind:
- Wirtschaftlichen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe...
- sonstige Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften...
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbetriebe.
Die im § 5 Abs. 2 Nr. 2 (Kleingärten...)

II Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplanten Baumaßnahmen zu kompensieren, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Die vorhandene Schotterfläche entlang der bestehenden Bebauung ist zurückzubauen...
- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist für strukturelle Hausgärten vorzusehen...
- Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am südwestlichen Randbereich wird durch eine 10 m breite Schutzpflanzung aus autochthonen Baum- und Strauchgehölzen gestaltet.

HINWEISE

Nr. 1 Abfallrecht/Bodenfunde
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenbefassung keine dem Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten altlastverdächtigen Flächen...
Nr. 2 Denkmalschutz/Bodenfunde
Für den Geltungsbereich des B-Plans sind keine Bodendenkmale und archaische Fundstellen belegt oder zu vermuten.
Nr. 3 Behandlung des Oberflächenwassers:
Das Niederschlagswasser von den Stell-, Dach- und Hofflächen ist auf den Grundstücken über ein Rohr-Rigolensystem mit trennschichtiger Überlauf zu versickern.

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEREICH 2 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen
Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Bereich Z1: Innerhalb der Baugrenzen/Baulinien darf eine Reithalle mit Stall- und Nebenräumen zur Freizeitgestaltung für max. 5 Pferde errichtet werden.
Bereich Z2: zulässig sind:
- ein Wohngebäude mit 3 Wohnungen
- eine Schwimmhalle
- Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 12 BauNVO).
Es sind außerhalb des Baulandes max. 3 Nebenanlagen mit je einer Größe von max. 24 m² zulässig.
Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Als untere Bezugsebene für Höhenangaben der Gebäude ist die Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in HN, bestimmt.
Obere Bezugsebene ist die Höhe der baulichen Anlage. Diese wird auf max. 11 m festgesetzt.
Die Traufhöhe bzw. die Höhe der Attika darf im Bauland Z2 max. 4,50 m und im Bauland Z1 max. 5,50 m betragen.
Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen der jeweiligen Wohngebäude wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf max. 2 Wohnungen festgelegt.
Nr. 3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
Im Bereich Z2 ist eine abweichende Bauweise zulässig. Hier gilt für den Gebäudekomplex der Baulfelder Z2 nicht die Längsbegrenzung nach § 22 Abs. 2 der BauNVO. Die Gesamtlänge des Gebäudes zur Straße darf hier 70 m betragen.
Die zur Straße gewandten Außenwände sind nach mindestens 25 m durch Versprünge von mindestens 3 m zu gliedern.
Nr. 4 Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Als Ausgleich für Überschreitungen der Orientierungswerte durch Straßenlärm werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Bei Außenhallenräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern sowie Wohnküchen und Wohnzimmern) der geplanten Wohnhäuser an den Nordseiten sind die Fenster mit einem bewerteten Bau-Schalldämmmaß im eingebauten Zustand von R_w >= 35 dB (SSK 3) einzubauen.
- Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den Nordfassaden sind zusätzlich mit einem schalldämmten Lüftungselement je Raum auszurüsten, das die Schalldämmung der Fenster praktisch nicht verschlechtert.

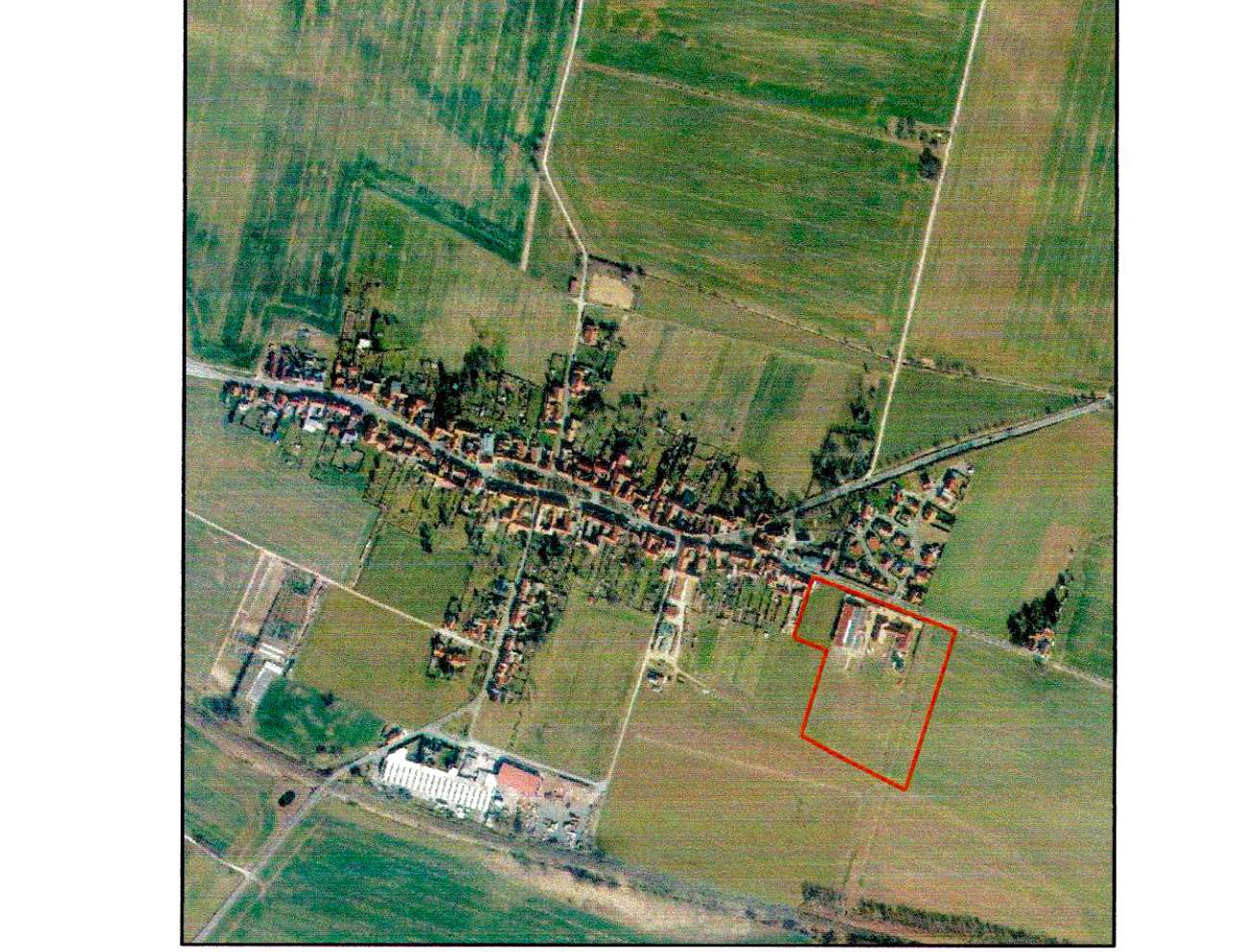
II Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplanten Baumaßnahmen zu kompensieren, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Die Halle im Baulfeld Z1 wird so angeordnet, dass zur Straßenseite hin die Räume entstehen, die für Lagerzwecke und zur Berahmung der Gerätschaften und der KFZ dienen sollen.
- Die Verkaufsstellen sind versickerungsfähig, mindestens durch Pfasterbeläge ohne Fugenverguss, herzustellen.
A2.1 Ausgleichsmaßnahme
Die nicht überbaubaren Flächen sind für strukturelle Hausgärten vorgesehen. Diese müssen neben Gehölzgruppen und Beetzflächen, offene Rasen- und Grünlandflächen beinhalten. Eine konkrete Maßnahmenbeschreibung kann zu diesem Zeitpunkt nicht erfolgen.
A2.2 Ausgleichsmaßnahme
An der östlichen Grundstücksgrenze wird eine 3-5-reihige, locker wachsende Hecke mit einigen Laubbäumen gepflanzt. Es sind auf der 700 m² großen Fläche 180 Sträucher bzw. Heister und 3 Laubbäume mindestens 2. Ordnung der mehrreihigen Hecke darf der Abstand der Laubbäume 2. Ordnung untereinander höchstens 1,50 m betragen.
A2.3 Ausgleichsmaßnahme
Auf der Pferdeköppl sind mind. 8 hochstammige Laubbäume mind. 2. Ordnung zu pflanzen. In jedem der 3 dafür gekennzeichneten Bereichen A2.3.1, A2.3.2, sind mindestens 2 Bäume zu pflanzen.
A2.4 Ausgleichsmaßnahme
Das landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerland, welches unmittelbar an die südliche und östliche Geltungsbereichsgrenze anschließt, wird in Grünland zur Nutzung als Pferdeköppl bzw. zur Heugewinnung umgewidmet.

Artenliste:
Bäume 1. Ordnung: Acer platanoides, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior, Quercus robur, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Juglans regia
Bäume 2. Ordnung: Acer campestre, Acer platanoides, Carpinus betulus, Corylus colurna, Betula pendula, Rosa multiflora, Prunus avium, Pyrus communis, Sorbus aria, Sorbus intermedia
Sträucher/Heister: Carpinus betulus, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Cornus mas, Cornus sanguinea, Eucornyia europaea, Hippophae rhamnoides, Lonicera xylosteum, Ligustrum vulgare, Malus sylvestris, Rosa canina, Rosa glauca, Rosa pimpinellifolia, Rosa multiflora, Rubus fruticosus L., Rubus idaeus, Taurus bacata, Viburnum lantana, Viburnum opulus
Obstbaumhochstämme: (Kultur)besetzte Sorten z.B. Apfel, Boskoop, Cox, Orange Renette, Klarapfel, Ontario, Gute Laibe, Williams Christ, Kassins frühe Herzkirsche, Schattenmorelle, Hauszwetsche, Wangenheim
Birn:
Kirsche:
Pflaume:

Mindestanforderungen an das Pflanzgut und die Pflanzung:
Es ist ausnahmslos Baumschulware nach DIN 18916 zu verwenden. Folgende Mindestqualitäten sind vorgegeben:
Laubbäume innerhalb der Hecken: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm
Laubbäume außerhalb der Hecken: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm
Obstbäume: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm, Stammhöhe bis Kronenansatz 1,60-1,80
Heister: verpflanzt, Höhe 100-150 cm
Sträucher: 2 x verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 60-100 cm
Bei den Pflanzarbeiten sind die rechtlichen Grundlagen und Richtlinien unter Punkt 1 der Begründung zu beachten.
Allgemeine Hinweise:
Der durch Bauarbeiten anfallende humose Oberboden ist zu Beginn der Arbeiten getrennt zu sichern und zur Wiederverwendung fachgerecht zu lagern (§ 202 BauGB).
Die Bäume sind mit einem Pfahl-Dieback zu verankern. Die Pflanzgrube ist in der doppelten Größe des Ballens herzustellen. Der Grund der Grube ist zu lockern. Für die Flächenpflanzungen ist der Rückbau der baubedingten Verdichtungen erforderlich. Vor Beginn der Pflanzarbeiten ist der Boden kräftig tiefründig aufzulockern und mit einer Oberbodenschicht von mindestens 30 cm zu versehen.
Die Pflanzungen werden innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung der Baumaßnahme auf den festgesetzten Flächen umgesetzt. Alle Pflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten. Abgestorbene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen. Die durchgeführten Pflanzungen sind der Genehmigungsbehörde schriftlich anzuzeigen.
III Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 ThürBO)
Nr. 1 Dach
Bereich Z1: Zulässig sind Waln- und Satteldächer mit einer Dachneigung wird auf 12° bis 37°. Als Dachdeckung sind rote bis rotbraune, nicht glasierte Dachziegel und Dachsteine sowie Profiltäfen zulässig.
Bereich Z2: Zulässig sind Waln- und Satteldächer und auf höchstens die Hälfte des Daches versetzte Pultdächer. Die Dachneigung wird auf 20° bis 49° festgesetzt. Im Baulfeld Z3 sind auch Flachdächer zulässig. Als Dachdeckung sind rote bis rotbraune, nicht glasierte Dachziegel und Dachsteine vorzusehen. Für Flachdächer können Titanzink-, Aluminium- bzw. Kupferblech oder Dachbegrünungen zur Anwendung kommen. Für Garagen und Carports ist die Dachneigung entsprechend des Hauptgebäudes zu wählen.
Nr. 2 Fassade
Für die Fassaden sind helle Putz- und Klinkerflächen sowie auch Holz- und Elementverkleidungen möglich.
Nr. 3 Einfriedung
Für Einfriedungen der Grundstücke sind keine Maschendrahtzäune erlaubt. Zur Einfriedung der Pferdeköppl sind keine Maschendrahtzäune und keine Stabgitterzäune zulässig. Der Zaun darf max. 2,00 m hoch sein und der Abstand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche und zur Wegeparzelle muss nach § 42 des Nachbarrechts in Thüringen mind. 0,50 m betragen.

Handwritten notes and stamps:
Landkreis Eichsfeld
Landratsamt
Di. Salzgitter
Vkr.-Plan-Nr. 50, Hausener Straße/Schulte
Az.: 2014 - 638.000.129, 1 Wkt.
Hilfsvorgaben:
Hilfsvermerk, den 23.09.2015, Ch. Wagner
Verfasser!

ÜBERSICHTSPLAN



STADT LEINEFELDE-WORBIS
STADTTEIL BREITENHOLZ
1. ANDERUNG
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
NR. 50
"HAUSENER STRASSE/SCHULTE"
SATZUNG
23.09.2013
M 1:1000
Architekturbüro Stadermann - Architekt BDA, 37327 Hausen, Winkelstraße 12a