

Teil 2
Planzeichenerklärung

- 01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- FH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Firsthöhe
- TH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Traufhöhe
- 03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenze
- 06 VERKEHRSLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 08 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
§ 9 Abs. 6 BauGB
- Trinkwasserleitung (nachrichtliche Übernahme)
- Abwasserleitung (nachrichtliche Übernahme)
- Gastleitung (nachrichtliche Übernahme)
- 15 SONSTIGE PLANZEICHEN**
Grenz des öffentlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Teil 3
Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- § 1 Im Vorhabengebiet (VHG) sind folgende bauliche Anlagen allgemein zulässig:
- im Vorhabengebiet mit maximal 2 VHG
 - im Vorhabengebiet gem. § 14 BauNVO für den, durch die zugewiesene Nutzung verursachten Garage, Carport oder Stellplätze gem. § 12 BauNVO für den durch die zugewiesene Nutzung verursachten Bedarf.

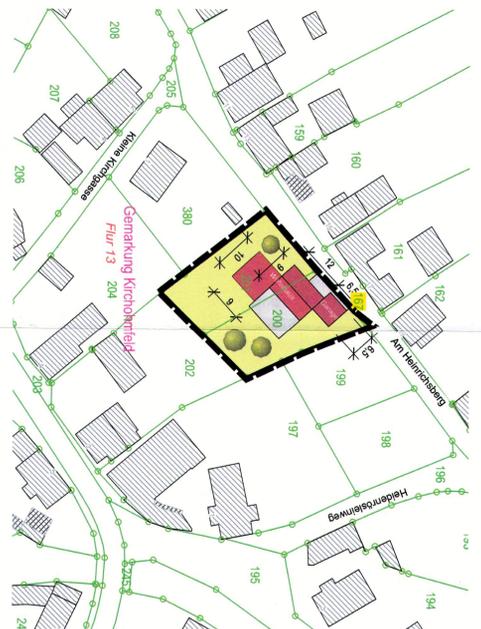
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

- § 2 (1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Vorhabengebiet (VHG) wird mit 0,4 festgesetzt.
- § 2 (2) Das Höchstmaß der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird als maximal zulässige Firsthöhe (FH) und maximal zulässige Traufhöhe (TH) festgesetzt.
- Das Höchstmaß der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen das lotrecht gemessene Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zur Oberkante der baulichen Anlage.
- Als Traufhöhe gilt bei Gebäuden und baulichen Anlagen das lotrecht gemessene Maß von der Dachkante bis zur Schimmlinie der Außenhaut der Wand mit der Außenhaut die maximale Außenhöhe der Gebäude.
- Als Bezugshöhe für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die, dem Gebäudeteilpunkt nächstliegende Oberkante Fahrbahnhöhe der nachfolgend angrenzenden kommunalen Straße Am Heinrichsberg.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- § 3 (1) Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO. Außerdem der festgesetzten Baugrenzen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
- § 3 (2) Bei der Errichtung der Garage ist ausserdem ein Unterschieben des gem. § 2 (1) ThunKO geforderten Mindestabstandes zwischen Garage und öffentlicher Straßenverkehrsfläche bis auf 1,00m zulässig.

- 4. Grünordnungs- und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 26 BauGB)**
- § 4 (1) Im Vorhabengebiet (VHG) sind mindestens 2 einheimische, standortgerechte Laubbäume (2 Ordnung) oder Obstbäume (Hochstamm) sowie alternativ 20 m geschlossene, einreihige Heide aus freiwachsenden Laubbäumen unter Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölzarten, anzupflanzen (Pflanzabstand der Sträucher untereinander max. 1,50m).
- § 4 (2) Neu anzupflanzende Gehölze im Geltungsbereich sind zu pflegen, darauf ist zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Während der ersten 3 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Auswuchspflege, ggf. mit Erziehung- und Pflegeschritt vorzunehmen.
- Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Qualitäten sind:
- Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3 x x v
 - Sträucher: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2 x x v
 - Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x x v.
- 5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThunKO)**
- § 5 Garagentore Garagentore sind als Sektionstore auszuführen.
- Teil 4**
Hinweise
- 1. Archaische Bodenfunde**
Bei Erdarbeiten kann mit dem Auftreten von Bodenfunden gerechnet werden. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang mit der Bodenfundeuntersuchung und der Bodenfundeuntersuchung für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen werden sind.
- 2. Munitionsfunde**
Munitionsfunde sind meldepflichtig.
- 3. Leitungen**
Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungsstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW, Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften anzuhalten.
- 4. Altablagerungsflächen**
Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplans Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, altlastiger Altablagerungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft/Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Eichsfeld) anzuzeigen.
- 5. Balance der Grünordnung und Landschaftspflege**
Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und nachgerechnet und rechtmäßig geerntet werden.
- 6. Balance des Natur- und des Artenschutzes**
Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplans Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotssubstrate nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Eichsfeld) anzuzeigen.
- Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet hat ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).
- Licht mit hohem Blauanteil zieht viele Insekten aus dem Nahrung mit einem negativen „Staubsauer“-Effekt für das Ökosystem. Aus diesem Grund wird zum Schutz vieler insektenarten der Einsatz von LED-Strahleneuchtern oder Außenleuchten auf den Grundstücken mit maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur empfohlen.
- 7. Geologischen Verhältnisse und Belastungen**
Im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen ist die Durchführung von Baugrunderkundungen zu empfehlen. Erdafschnitte (Erfundungs- und Baugrunderkundungen, Grundwasseruntersuchungen, geophysikalische Messungen) sowie geologische Bauzeichnungen sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz 14 Tage vor Baubeginn anzulegen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. (bbr@archiv.thueringen.de)
- Außerdem ist nach Abschluss der Maßnahmen unverzüglich die Übergabe der Schichtenzeichnungen und Erkundungsdaten und Lagepläne durch die Bohrfirmen oder das Ingenieurbüro an das Geologische Landesamt des Freistaates Thüringen zu veranlassen.
- 8. Planunterlagen**
Wegen Unzulänglichkeiten in der Planunterlagen durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Mängel bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlagen herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.



Teil 6
Verfahrensvermerke

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 672) geändert worden ist
 - Bauordnungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021
 - Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
 - Thüringer Bauordnung (ThunBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 581)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2875)
 - Artikel 7 des Bodenschutz-Gesetz (BodSchG) vom 03. 09.98 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. November 2020 (BGBl. I S. 581) geändert worden ist
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3098)
 - Bundesdenkmalpflegeverordnung (BdMpfV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 96) geändert worden ist
 - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThunNatG-) vom 30.07.2019 (GVBl. 2019, 323), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
 - Thüringer Wasserrechtsgesetz (ThunWRG) vom 28.05.2019 zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 286)
 - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale - Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThunDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. 2004 S. 465), Thüringer Kommunalordnung (ThunKO) vom 28. Januar 2003 (GVBl. 2003 S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Februar 2022 (GVBl. S. 87)
- Planunterlagen**
- Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen mit ihren Grenzen und Bezeichnungen hinsichtlich des Geltungsbereiches mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom 12. Okt. 2022 übereinstimmen.
- Leinfelde-Worbs, den 12. Okt. 2022
- (Siegel) Christian Zwingmann, Bürgermeister
- Landesamt für Bodennagement und Geoformation
- Katasterbereich Leinfelde-Worbs -
- (Siegel)
- Der Stadtrat der Stadt Leinfelde-Worbs hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB am 21.03.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 163, Einfamilienhaus Am Heinrichsberg OT Kirchhofmied der Stadt Leinfelde-Worbs im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst und das Planverfahren damit eingeleitet. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Austausch in den Bekanntmachungsakten der Stadt Leinfelde-Worbs vom ... bis ... sowie am ... im Amtsblatt Nr. ... bekanntgemacht worden.
- Leinfelde-Worbs, den 28. Okt. 2022
- (Siegel) Christian Zwingmann, Bürgermeister
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 04.05.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Leinfelde-Worbs, den 28. Okt. 2022
- (Siegel) Christian Zwingmann, Bürgermeister
- Abwägungsbeschluss
- Der Stadtrat Leinfelde-Worbs hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden am 28.09.2022 geprüft, abgewogen und beschlossen.
- Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.
- Leinfelde-Worbs, den 28. Okt. 2022
- (Siegel) Christian Zwingmann, Bürgermeister
- Satzungsbeschluss
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Teil 1 - Planzeichnung und Teil 3 - Textliche Festsetzungen) wurde durch den Stadtrat Leinfelde-Worbs gem. § 10 BauGB als Satzung am 28.09.2022 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Leinfelde-Worbs, den 28. Okt. 2022
- (Siegel) Christian Zwingmann, Bürgermeister

Anzeige nach § 21 (3) ThunKO

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde auf Grund des § 21 Abs. 3 ThunKO durch die Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld bestätigt.

Leinfelde-Worbs, den 13. JAN. 2023

(Siegel) Christian Zwingmann, Bürgermeister

Ausfertigung

Die Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 163, Einfamilienhaus Am Heinrichsberg OT Kirchhofmied, bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1) und den Textlichen Festsetzungen (Teil 3) wird hiermit ausgefertigt.

Leinfelde-Worbs, den 13. JAN. 2023

(Siegel) Christian Zwingmann, Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 163, Einfamilienhaus Am Heinrichsberg OT Kirchhofmied der Stadt Leinfelde-Worbs sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskünfte erteilt werden, sind durch Austausch in den Bekanntmachungsakten der Stadt Leinfelde-Worbs vom ... bis ... sowie am ... im Amtsblatt Nr. ... bekanntgemacht worden.

Die Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 30.04.23 wirksam geworden.

Leinfelde-Worbs, den 09. FEB. 2023

(Siegel) Christian Zwingmann, Bürgermeister

Landkreis Eichsfeld

Die Satzung
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 163, Einfamilienhaus Am Heinrichsberg OT Kirchhofmied der Stadt Leinfelde-Worbs, wurde auf Grund des § 21 Abs. 3 ThunKO durch die Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld bestätigt.

Leinfelde-Worbs, den 13. JAN. 2023

(Siegel) Christian Zwingmann, Bürgermeister

Stadt Leinfelde - Worbs

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 163 "Einfamilienhaus Am Heinrichsberg" OT Kirchhofmied

