

Satzung BEBAUUNGSPLAN Nr. 114 gemäß § 13a BauGB "Am Ulmenweg" im Stadtteil Leinefelde

Teil A PLANZEICHNUNG M. 1:500

Gemarkung: Leinefelde
Flur: 4



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB

- WA** WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI** MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB

Art der baulichen Nutzung	WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Bauweise (§ 22 BauNVO)	o - offene Bauweise (§ 16(2) u. § 20(1) BauNVO)	o - offene Bauweise (§ 16(2) u. § 20(1) BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl (§ 16(2) u. § 19(1) BauNVO)	GRZ Geschossflächenzahl (§ 16(2) u. § 20(2) BauNVO)	GRZ Geschossflächenzahl (§ 16(2) u. § 20(2) BauNVO)
zulässige Dachform (§ 14 BauGB)	FD-Flachdach, SD-Satteldach, ZD-Zeildach, vFD-versetztes Pultdach	FD-Flachdach, SD-Satteldach, ZD-Zeildach, vFD-versetztes Pultdach
zulässige Anzahl der Wohnungen (§ 9(1) BauGB)	zulässige Hausform (§ 22(2) BauNVO)	zulässige Hausform (§ 22(2) BauNVO)
WE - Wohneinheit	nur Einzelhäuser	nur Einzel- und Doppelhäuser

Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9(1) BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- Baugrenze (§ 23 (1), (3) und (5) BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtsbereich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Gehweg
- verkehrsberuhigter Bereich
- Parkplatz
- Fuß- und Radweg
- Zufahrt Garagen

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz (Einfriedigung mit 4,00 m hohem Zaun)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Gehweg
- verkehrsberuhigter Bereich
- Parkplatz
- Fuß- und Radweg
- Zufahrt Garagen
- Kennzeichnung der Gestaltungsmaßnahmen
- Anpflanzen von Bäumen

Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Regenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1(4), 16(5) BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9(1) BauGB) Grenzausbau Garagen zulässig
- mögliche Baugrundstücksgrenze (nur als Vorschlag)
- Nummerierung Baugrundstücke (nur als Vorschlag)
- Außenbauteile mit Anforderungen an den passiven Schallschutz

Hinweise

- Gemarkung: Leinefelde
- Flur: 4
- Flurstück: 585/1; 587/3; 588/1; 591/2; 591/3; 593/1; 591/6; 591/7; 591/8; 591/9; 591/10; 591/11; 591/12; 591/13; 591/14; 591/15; 591/16; 591/17
- Flurstück teilw.: 595; 276; 343/3; 342; 341/8; 347/2; 432/111; 432/32
- vorn. Flurstücksgrenze
- 587/4 Flurstücknummer
- Höhen ü. NN
- vorhandene Bebauung laut Liegenschaftskarte
- vorhandene Bebauung (erfasst nach Befliegung)
- vorhandene Straßenverkehrsfläche
- Gehweg vorhanden
- vorhandene Gasleitung
- vorhandene Elektroleitung
- vorhandener Regenwasserkanal
- vorhandener Schmutzwasserkanal
- vorhandene Trinkwasserleitung
- vorhandene Telekomleitung
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Telekom

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. Teil I, S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. April 2017 (GVBl. S. 91)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.V.V. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018
- Thür. Gesetz für Natur u. Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2015 (GVBl. S. 113)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2586), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.V.V. 28.01.2018
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. Nr. 11, S. 648)
- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, GVBl. S. 562), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574, 584)

THÜRINGER LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION KATASTERBEREICH LEINEFELDE-WORBIS

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom **24. JUNI 2020** übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den **24. JUNI 2020**
[Signaturen]

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung: Allgemeine Wohngebiete (WA § 4 BauNVO) dienen vorwiegend dem Wohnen. zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke ausnahmsweise können zugelassen werden: nicht zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
1. Tankstellen
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Gartenbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen Mischgebiete (MI § 6 BauNVO) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, ausgenommen sind:
1. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
2. Gartenbetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Maß der baulichen Nutzung:
GRZ (§ 16(2) u. 19(1) BauNVO)
WA 1-4 Allgemeines Wohngebiet 0,4
MI 1-2 Mischgebiet 0,6

Bauweise (§ 22 BauNVO)
WA 1-4 & MI 1-2 o offene Bauweise
In der Umgebung von Flächen für Stellplätze und Garagen ist ein Grenzausbau Garagen zulässig.

Anzahl der Wohnungen (§ 9(1) BauGB) und geplante Nutzungen:
Es werden 2 Stellplätze pro Wohneinheit (WE) festgesetzt.
MI 1-2 der Gewerbestandteil für die gesamte Wohn- und Nutzfläche muss mindestens 60 % betragen
WA 1 Je Mehrfamilienhaus sind 10 WE zulässig
WA 2 Je Gebäude sind max. 3 WE zulässig
WA 3 Pro Einzelhaus sind max. 2 WE zulässig, pro Doppelhaushälfte max. 1 WE zulässig
Geschossflächenzahl (§ 16(2) u. § 20(2) BauNVO)
Die Geschossflächenzahl in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 beträgt 1,8. In den Wohngebieten WA 1-4 beträgt die Geschossflächenzahl 1,0.

1.2 First- bzw. Gebäude- und Traufhöhe (§ 18 BauNVO)
Die Firsthöhe bezieht sich auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante der fertiggestellten Straße vor Gebäudemitte.

Passive Schallschutzmaßnahmen sind bei WA 1 (an der Süd-, Ost- und Nordfassade), bei MI 2 (an der straßenzugewandten Fassade östlich) sowie bei MI 1 (Ostfassade) erforderlich:

- Nach Möglichkeit Anordnung besonders ruhebedürftiger Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Westseite der Häuser, da hier ein mindestens 5 dB niedrigere Beurteilungspegel und die Einhaltung der Orientierungswerte herrschen (Zonierung der Wohnungsräume).
- Die Außenbauteile (Außenwand, Fenster, Dachtragwerke) der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden (MI 1 & 2, WA 1) müssen eine resultierende Schalldämmung nach DIN 4109 von er.F_{W,ext} ≥ 35 dB für Aufenthaltsräume besitzen. Für Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Wohnküchen sowie Wohnzeile) sind bis zu einem Fensterflächenanteil von 60 % und einem bewerteten Schalldämm-Maß der Außenwand von R_{W,ext} ≥ 45 dB Fenster mit einer Schalldämmung von er.F_{w,F} ≥ 32 dB im eingebauten Zustand erforderlich. Nach DIN 4109 ist ein Verhältnismaß bei Fenstern von 2:8 zu beachten.
- Für Schlafräume (Schlaf- und Kinderzimmer) im WA 1 (Ost-, Süd-, Westfassade) sind zusätzlich schalldämmte Außenluftrücklaufelemente, die die erforderliche resultierende Schalldämmung des Außenbauteiles nicht verschlechtern dürfen, erforderlich.
- Anordnung der Terrassen/Balkone/Loggien/Freizeite auf der lärmabgewandten westlichen Hausseite oder mit abschirmenden Lärmschutzmaßnahmen oder geschlossenen Balkonen (z.B. Wintergarten).

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

- 2.1 Dachformen**
WA 2-4 und MI 2 Zelt-, Sattel-, Flach und versetzte Pultdächer
WA 1 und MI 1 Flachdächer
- 2.2 Dachneigung**
Die zulässige Dachneigung bei Sattel-, Zelt- und versetzten Pultdächern beträgt 15° - 40°.
- 2.3 Dachendeckung**
Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.
- 2.4 nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für weitere Pflanzungen soll das Verhältnis von Laub- zu Nadelgehölzen mind. 2:1 sein. Steingärten zählen zur versiegelten Fläche.
- 2.5 Einfriedigung**
Die Einfriedung des Spielplatzes mit einem 4,00 m hohem Zaun ist zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen

- 3.1 Gestaltungsmaßnahmen**
F1 Hochstammige Laubbäume
Auf dieser Fläche sind hochstammige Laubbäume der Pflanzliste im Abstand von 10 m zu pflanzen. Die Grünflächen sind mit Rasen einzusäen.
- F2 Straßenbegleitgrün (Müllhäuser Chaussee)**
Auf dieser Fläche ist eine Baumreihe mit 12 Stück hochstammige Laubbäume der Sorte Tilia cordata 'Greenspire' - Winterlinde im Abstand von 10 m zu pflanzen. Die Grünflächen sind mit Rasen einzusäen.
- F3 Die Grünflächen sind mit Rasen einzusäen.**

4. Hinweise

- 4.1 Bodenfunde**
Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 sind Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar anzumelden. Fund- und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen, die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.
- 4.2 Entwässerung**
Schmutzwasser: Die Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers für die Baufelder entlang des Ulmenweges erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Entwässerungssystem im Ulmenweg. Die vorgelagerten Grundstücke an der Müllhäuser Chaussee entwässern das Schmutzwasser ebenfalls über die öffentlichen Wege und Straßen in den Ulmenweg.
Niederschlagswasser: Vorrangig ist ein straßenbegleitender Kanal in Kombination mit Staukanälen geplant. Dieser soll in allen möglichen neuen Ausbaubereichen, wie neuer Verbindungswege, neue Planstraße und begleitender Fußweg im Ulmenweg, untergebracht werden. Als Rücklaufweg wird von 5 l/s/ha festgeschrieben.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung
Der Stadtrat Leinefelde-Worbis hat in der Sitzung am 13.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 "Am Ulmenweg" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Leinefelde-Worbis vom 06.06.2019 bis 16.05.2019 sowie im Amtsblatt Nr. 13 erfolgt.
Leinefelde-Worbis, den **1.0. JULI 2020**
[Signaturen]

Auslegung
Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom **27.01.2020 bis 28.02.2020** während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.01.2020 im Amtsblatt Nr. 1 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Leinefelde-Worbis, den **1.0. JULI 2020**
[Signaturen]

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom **24.01.2020** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Leinefelde-Worbis, den **1.0. JULI 2020**
[Signaturen]

Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat Leinefelde-Worbis hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden am 29.06.2020 geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.
Leinefelde-Worbis, den **1.0. JULI 2020**
[Signaturen]

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan (Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text) wurde durch den Stadtrat Leinefelde-Worbis gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und der Thür. Kommunalordnung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2005 (GVBl. 446) als Satzung am 29.06.2020 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Leinefelde-Worbis, den **1.0. JULI 2020**
[Signaturen]

Anzeige nach § 21 Abs. 3 ThürKO
Die Satzung über den Bebauungsplan wurde auf Grund des § 21 Abs. 3 ThürKO durch die Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld bestätigt.
Leinefelde-Worbis, den **15.07.2020**
[Signaturen]

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Leinefelde-Worbis sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden bekräftigt.
Leinefelde-Worbis, den **04.08.2020**
[Signaturen]

Inkrafttreten
Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am **13.08.2020**. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.
Leinefelde-Worbis, den **14.08.2020**
[Signaturen]

Beglaubigungsvermerk
Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planschrift (Kopie) des Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.
Leinefelde-Worbis, den **14.08.2020**
[Signaturen]

Landkreis Eichsfeld
Landratsamt
Die Satzung
"Am Ulmenweg"
Nr. 114
hat vorgelegen.
Heiligengraben, den **27.01.2020**
[Signaturen]

ÜBERSICHTSPLAN



Maßstab: 1:500
Plangebietsgröße: ca. 2,1 ha
Planentwurf: Klingebiel
Plangröße: 890*594
Planbearbeitung: Klingebiel
Projekt-Nr.: 06018
Datum: Jan. 2020, Mai 2020

LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD STADT LEINEFELDE-WORBIS

Satzung
BEBAUUNGSPLAN Nr. 114
gemäß § 13a BauGB
"Am Ulmenweg"
im Stadtteil Leinefelde

BAULEITPLANUNG

