

**TEIL A: PLANZEICHNUNG**  
**M 1:1000**



**PLANZEICHNERKLÄRUNG**  
Planzeichen gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1	1 : Art der baulichen Nutzung
2	2 : Grundflächenzahl
3	3 : Geschossflächenzahl
4	4 : maximal zulässige Firsthöhe in Metern
5	5 : maximal zulässige Traufhöhe bzw. Höhe Attika in Metern
6	6 : Bauweise

1.1	<b>Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB</b>
	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
1.2	<b>Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16-20 BauNVO:</b>
GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
1.3	<b>Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO:</b>
a	abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze
1.4	<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken § 9 Absatz 1 Nr. 12, 14 und Absatz 6 BauGB:</b>
	Fläche für Ver- und Entsorgung
	Zweckbestimmung: Anlagen und Einrichtungen - Elektrizität
1.5	<b>Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB:</b>
	Private Grünflächen
	Parkanlage privat
1.6	<b>Sonstige Planzeichen § 9 (1) Nr. 21, (7) BauGB, BauNVO § 1 (4):</b>
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Versorgung mit Elektrizität
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes
	Anpflanzung von Laubbäumen
	Anpflanzung von Nadelbäumen
1.7	<b>Darstellungen ohne Festsetzungscharakter:</b>
	Bäume Bestand
	Aus dem Kataster:
	Flurstücksgrenzen Bestand
	Gebäude Bestand im Plangebiet

**TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**

a) Ausnahmsweise zulässige Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden generell ausgeschlossen.

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)**

a) Die Traufhöhe bei geneigten Dächern darf max. 7,00 m betragen. Der Traufpunkt wird gebildet durch den Schnittpunkt Außenfläche Wand mit Oberkante Dachhaut. Die Oberkante Attika bei Gebäuden mit Flachdach darf max. 7,00 m betragen. Bezugspunkt ist die vorhandene Geländehöhe in der Mitte des Gebäudes (Gebäudemitte).

b) Die Firsthöhe bei geneigten Dächern darf max. 10 m betragen. Bezugspunkt ist die vorhandene Geländehöhe in der Mitte des Gebäudes (Gebäudemitte).

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22f. BauNVO)**

a) Bei der abweichenden Bauweise sind in offener Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Bauliche Gestaltung:**

a) Als Fassadenmaterial sind neben verputzten, gestrichenen Mauerwerkflächen, Sichtmauerwerk und -beton auch Holz, Glas, Falzbleche u.ä. Material zulässig.  
b) Als Material für die Dacheindeckung kann Falzblech u.ä. Material verwendet werden. Zulässig ist auch eine Dacheindeckung mit Betonsteinen, Ziegeln bzw. Schindeln. Vordächer oder Kuppeln als Stahl-Glaskonstruktion sind ebenfalls statthaft.

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen, deren Lage teilweise nicht genau bekannt ist. Die genaue Lage dieser Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn in Abstimmung mit den betroffenen Ver- bzw. Versorgungsunternehmen zu bestimmen. Zu erhaltende sowie neu verlegte Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Der erforderliche Rückbau, die Verpressung bzw. die Umverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist im Rahmen der vorgesehenen Bebauung mit den betroffenen Ver- bzw. Versorgungsunternehmen rechtzeitig abzustimmen (mind. 3 Monate vor Baubeginn). Baumpflanzungen müssen einen Pflanzabstand von mindestens 2,5 m zu den Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Die dargestellten Leitungsrechte sind zu berücksichtigen.

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Fernwärmesatzung der Stadt Leinefelde-Worbis, Stadtteil Leinefelde. Diese Satzung trat am 01.01.2002 in Kraft. Es besteht für alle innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegenden Grundstücke gemäß § 5 Abs. 1 der Satzung ein Anschlusszwang (Ausnahmen werden durch § 4 der Satzung geregelt).

Die Stadt Leinefelde-Worbis verfügt seit 01.11.2005 über eine Baumschutzsatzung. Diese Satzung ist im Rahmen der erforderlichen Beseitigung von Bäumen zu beachten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nachfolgende schalltechnische Werte einzuhalten:  
tags 55 dB, nachts 45 dB bzw. 50 dB (Berücksichtigung der TA Lärm und der DIN 18005). Ein Nachweis kann bei Bedarf durch eine entsprechende Betriebsbeschreibung im Rahmen der Beantragung der Baugenehmigung erbracht werden.

**TEXTLICHE HINWEISE**

Bei Funden von Bodendenkmalen (§ 19 ff. DSchG u. § 16 ThürDSchG) während der Ausführung der Erdarbeiten ist das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen. Zufallsfunde sind dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Fundstelle und Fund sind im unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen.

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn feststellen zu lassen. Für Versorgungsleitungen, die der Versorgung von Gebieten außerhalb des Geltungsbereiches dienen, wurden

Leitungsrechte festgesetzt. Für die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Festsetzung von Leitungsrechten nicht erforderlich, da diese ausschließlich der Entsorgung des Plangebietes dienen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches stillgelegte Trinkwasserleitungen, Beleuchtungs- und Fernsehkabel befinden, die zeichnerisch nicht dargestellt wurden (Beachtung der Leitungspläne der Versorger). In Höhe des Grundstückes Stormstr. 2-8 ist der Anschluss des Plangebietes an das Kabelfernsehen möglich. Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodenkundliche Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Rechtliche Grundlage dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02.03.1974 (BGBl. I, S. 591) und die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ (BGBl. III 750-1-1). Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne sind von den beauftragten Bohrfirmen bzw. durch das beauftragte Ingenieurbüro an das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

Der anstehende Versorgungsdruck für Trinkwasser beträgt 5,0 bar. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann 96 m³/h Löschwasser für eine zweistündige Löszeit zur Verfügung gestellt werden. Die Löschwassermenge ist über mehrere Hydranten zu entnehmen. Die Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans (Schillerstraße) sind nach Auskunft des Trinkwasserzweckverbandes „Oberes Leinetal“ ohne Funktion. Es besteht die Möglichkeit des Anschlusses an das Kabelfernsehen (Television Bleicherode GmbH).

Das durch Gebrauch in seinen Eigenschaften geänderte Wasser sowie das abfließende Niederschlagswasser gilt als Abwasser (§ 57 Abs. 1 ThürWG). Anfallendes Abwasser ist dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu überlassen (§ 58 Abs. 2 ThürWG). Die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und/oder Betriebswasser ist mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen abzustimmen. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind die Regelungen der „Richtlinie zur Beseitigung des Niederschlagswassers in Thüringen“ der Thür. Landesanstalt für Umwelt Jena zu beachten. Als maximaler Drosselabfluss werden 10 l/s x ha vorgegeben.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind 20-kV- und 0,4-kV-Kabel vorhanden, welche der örtlichen Versorgung dienen und nicht überbaut werden dürfen. Darüber hinaus sind weitere Energieversorgungsleitungen vorhanden, welche der ursprünglich vorhandenen Wohnbebauung dienen und außer Betrieb genommen wurden. Bei der weiteren Planung ist zu berücksichtigen, dass solche Kabel durch die Stadtwerke Leinefelde GmbH bzw. durch die TEN Thüringer Energienetze GmbH als zuständiger Netzbetreiber nicht zurückgebaut werden. Beim Auffinden derartiger Kabel sind diese als „unter Spannung stehend“ zu betrachten. Auskünfte hierzu erteilt das Kundenzentrum der E.ON in Leinefelde. Darüber hinaus gehende Umverlegungen sind kostenpflichtig und rechtzeitig mit dem Projektbau der E.ON, Gebietszentrum Nord-West abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf dem Grundstück 126/42 im Bereich „Erlebnispfad Nadel“ ein ungekündigter (Strom-)Netzanschluss der Deutschen Telekom befindet.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich eine Rumpfenntwässerung im Trennsystem. Über diese vorhandene Entwässerung ist die Abwasserbeseitigung möglich. Zur Zeit des Rückbaus der ursprünglich vorhandenen Wohnblöcke innerhalb des Geltungsbereiches lagen noch keine Informationen für eine spätere Nutzung des Gebietes vor. Aus diesem Grund wurden die vorhandenen Hauptversorgungsstränge, die den Bebauungsplanbereich auch durchkreuzen, aufrechterhalten. Im Rahmen der geplanten Neubebauung ist in Zusammenarbeit mit dem Bauherren und dem Architekten zu entscheiden, welche Versorgungsleitungen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben rückgebaut, verpresst oder zumindest vom öffentlichen Netz abgetrennt werden können. Die Tiefenlage der Kanäle und die höhenmäßige Einordnung des Gebäudes sollen beachtet werden.

Die am Standort anfallenden Abfälle (insbesondere mineralische Abfälle) sind einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Mineralische Abfälle sind bevorzugt zu verwerten.

Vorhandene und künftig verbleibende Grenzmarkierungen sind mit geeigneten Maßnahmen zu sichern. Bei Gefährdung von geodätischen Festpunkten ist beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dez. 30, ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

Sollten sich während der Erdarbeiten Altlastverdachtsmomente ergeben, so ist das Staatliche Umweltamt bzw. das Landesratamt umgehend zu verständigen, um weitere Vorgehensweisen abzustimmen.

Für den ausgewiesenen Geltungsbereich ergaben sich keine Hinweise auf einen Kampfmittelverdacht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass punktuell Vergrabungen von Kampfmitteln sowie Munitionseinzelfunde nicht ausgeschlossen werden können.

**VERFAHRENSVERMERKE:**

**Änderungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Wohn- und Therapiezentrum Stormstraße“ im Stadtteil Leinefelde in seiner Sitzung am 28.09.2015 beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.10.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

**Beteiligung**  
Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Plankonzept und dem Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Wohn- und Therapiezentrum Stormstraße“ im Stadtteil Leinefelde zugestimmt und beschlossen, der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Ziffer 2, 1. Alternative bzw. § 13 Abs. 2 Ziffer 3, 1. Alternative Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.



Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 2, 1. Alternative BauGB. Dazu wurde am 25.05.2016 ortsüblich durch Aushang mit allen dazu gehörenden Angaben bekannt gegeben, das in der Zeit vom 13.06.2016 bis zum 30.06.2016 der Aushang der Planunterlagen erfolgt.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 18.05.2016 dem die Planunterlagen beigefügt waren, mit der Bitte, bis zum 24.06.2016 eine Stellungnahme abzugeben.

**Satzungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 1. Änderung des B-Plans in seiner Sitzung am 26.07.2016 als Satzung (§10 BauGB) beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Leinefelde, den 11.10.2016  
Stadtleinefelde-Worbis  
Der Bürgermeister  

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**  
Der Beschluss der 1. Änderung des B-Plans als Satzung ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 15.12.2016 im Amtsblatt 321/2016 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt. Die 1. Änderung des B-Plans ist damit am 15.12.2016 in Kraft. getreten.

Leinefelde, den 15.12.2016  
Stadtleinefelde-Worbis  
Der Bürgermeister  


**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des B-Plans sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung des B-Plans sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der 1. Änderung des B-Plans nicht geltend gemacht worden

Leinefelde, den \_\_\_\_\_  
Stadtleinefelde-Worbis  
Der Bürgermeister


**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 55 "Wohn- und Therapiezentrum Stormstraße" Stadt Leinefelde-Worbis**

**- Satzung -**

Planung durch:

 Stadtverwaltung Leinefelde-Worbis  
Bahnhofstraße 43  
37327 Leinefelde-Worbis

In Zusammenarbeit mit:

 Arbeitsgruppe Stadt  
Büro für Stadt- und Regionalplanung  
Sickingenstraße 10  
34117 Kassel

**PRÄAMBEL:**

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis in seiner Sitzung am 26.09.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Wohn- und Therapiezentrum Stormstraße“ der Stadt Leinefelde-Worbis bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.

Leinefelde-Worbis, den ..... Der Bürgermeister

**VERFAHRENSVERMERK**  
**Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Leinefelde-Worbis**

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 26.08.2016 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 14. Sep. 2016 Katasterbereichsleiter

**RECHTSGRUNDLAGEN:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Neufassung vom 25. März 2015, Fundstelle GVBl. 2014, 49
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2015 (GVBl S. 183) geändert worden ist.

**Landkreis Eichsfeld**  
Landratsamt verfügt!  
Die Satzung B-Plan Nr. 55, 1. Änderung  
Az.: 2016-635 000 124  
hat vorgelegen.  
Heiligenstadt, den 05.12.2016