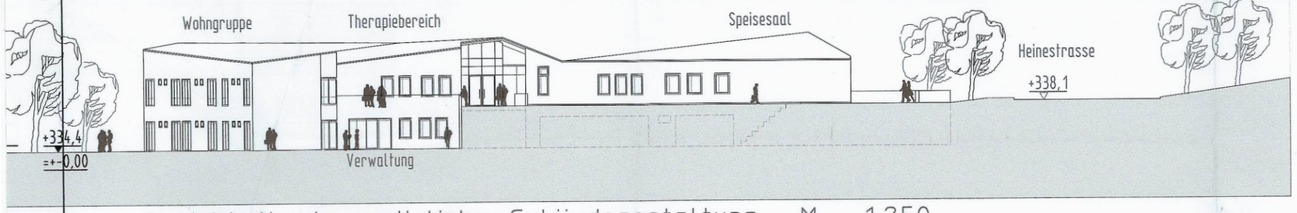
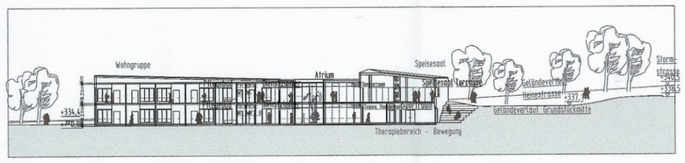


Ansicht Nord - mögliche Gebäudegestaltung M 1:250



Längsschnitt - mögliche Gebäudegestaltung M 1:500

Entwurfsverfasser Hochbauplanung: Penkhues Architekten, Brandaustraße 10, 34127 Kassel

Landkreis Eichsfeld
Landratsamt
Die Satzung B-Plan Nr. 55 „Wohn- u. Therapiezentrum Sternstraße"
Az.: 635-00003-2008
hat vorgelagen.
Heiligenstadt, den 27.01.09

PLANZEICHEN nach PlanzV90

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,4 — maximal zulässige Grundflächenzahl, hier 0,4
GFZ 0,8 — maximal zulässige Geschossflächenzahl, hier 0,8

II — maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen, hier 2 Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO
Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Trafostation

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen privat — Parkanlage privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung von Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
Bauweise	

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Zeichnerische Hinweise

vorhandener Baumbestand (Beachtung der Baumschutzsatzung der Stadt Leinefelde-Worbis)
Anpflanzung von Laubbäumen — Anpflanzung von Nadelbäumen
Beseitigung von vorhandenen Bäumen im Rahmen der Realisierung der Planungsmaßnahme
Lage von Hauptversorgungs- und Hauptabwasserableitungen - ungefähre Lage der zu berücksichtigenden Leitungen
Eine Gewähr auf Richtigkeit der Lage der Leitungen wird nicht übernommen (sfülgelegte Leitungen nicht komplett eingetragen - Berücksichtigung der zugesandten Leitungspläne erforderlich)
Wasser, Schmutzwasser, Regenwasser, Elektrizität, Gas, E.ON, T-COM, Fernwärme, Kabelfernsehen
geplantes Gebäude/ mögliche Gebäude-konfiguration
344,4 — Höhenpunkt, hier: 334,4 m üb. NN
versiegelbare Flächen
vorhandene Grundstücksgrenzen
Grünflächen — 2/7 8 — Flurstücksnummer, hier 2/7 aus 8
Wegeflächen — 10,00 — Maßangabe in Meter, hier 10,00 m
Getreidefeld — Erlebnispfad
Rundgangweg mit Handlauf
Stellplätze (Anzahl) — 5 x P
vorhandenes Gebäude

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

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

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

a) Für die Bestandsbäume gilt ein Erhaltungsgebot gemäß der geltenden Baumschutzsatzung vom 01.11.2005. Bei Beseitigung von ersatzpflichtigen Bäumen ist eine Ersatzpflanzung gemäß der Satzung vorzunehmen. Für die Beseitigung von Bäumen, die unter die Baumschutzsatzung fallen, ist eine Fällgenehmigung bei der Stadt Leinefelde-Worbis zu beantragen. Als Ersatz sind Arten der Pflanzliste zu verwenden.
Die geltende DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten" ist zu berücksichtigen.

b) Für die Neupflanzungen von Bäumen gilt:
Es sind weitgehend einheimische standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Im Bereich des Schattengartens (private Grünanlage/Park) können auch Nadelbäume gepflanzt werden. Die Anpflanzung weiterer heimischer und nicht heimischer Gehölze im Bereich der privaten Grünfläche (Park) sowie in der nicht überbauten Grundstücksfläche ist zulässig, wenn die Anzahl der nicht heimischen Arten weniger als 20 % der heimischen Gehölze beträgt. Die angegebenen Pflanzstandorte gelten sinngemäß. Von den Standorten kann aus Gründen der gärtnerischen Gestaltung abgewichen werden. Für den "Garten der Sinne" soll ein breites Spektrum an Gehölzarten verwendet werden. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Bäume - Artenauswahl: Pflanzqul: H. 3xv., a.B. STU 12-14 cm, gemessen in 100 cm Höhe;

Acer campestre		Fagus sylvatica		Quercus robur		Nadelbäume:	
1 Acer platanoides	6	Fraxinus excelsior		Salix fragilis		Abies concolor	Sequoia sempervirens
2 Acer negundo		Juglans regia	8	Sorbus aria		Ginkgo biloba	Taxus baccata
3 Aesculus hippocastanum		Malus sylvestris		Sorbus domestica		Larix kaempferi	Thuja accidentalis
4 Alnus glutinosa	7	Prunus avium		Sorbus aucuparia		Picea abies	
5 Betula pendula		Prunus padus		Tilia cordata		10 Pinus nigra	Obstbäume in Arten und Sorten
Carpinus betulus		Populus tremula	9	Ulmus carpinifolia			
Castanea sativa		Pyrus communis		Ulmus glabra			

Die Nummern 1 bis 10 sind Bestandsbäume (ungefähre Standorte)

Sträucher - Artenauswahl: Pflanzqul: 2xv., a.B. mind. 60-80 cm;

Acer campestre	Erica carnea	Lonicera nigra	Sambucus nigra
Berberis vulgaris	Euonymus europaeus	Prunus padus	Viburnum lantana
Cornus mas	Genista sagittalis	Prunus spinosa	Viburnum opulus
Cornus sanguines	Hippophae rhamnoides	Ribes alpinum	
Corylus avellana	Ilex aquifolium	Rubus idaeus	
Crataegus monogyna	Ligustrum vulgare	Rosa canina und Arten	
Cytisus nigricans	Lonicera xylosteum	Salix cinera	

c) Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu unterhalten. Innerhalb der dargestellten Grünfläche (Park) sowie in der nicht überbauten Grundstücksfläche ist eine aufgelockerte, gruppenartige Anpflanzung mit Sträuchern zulässig. Die Aussage unter Punkt b) zu den zu verwendenden Arten gilt analog für zu pflanzende Sträucher. Der Grünfläche (Park) sowie der nicht überbauten Grundstücksfläche können Hochbeete, Wege, Follies, Schaukeln u. ä. Erlebnisräume zugeordnet werden. Unterschiedliche Arten der Befestigung der Wege sind zulässig.

d) Erforderliche Ersatzpflanzungen sind zeitlich im unmittelbaren Zusammenhang des Ausfalls von Pflanzungen, spätestens jedoch in der darauf folgenden Pflanzperiode zu realisieren.

e) Bei den Gehölzanpflanzungen ist das Thüringer Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 ThürBO)

Bauliche Gestaltung

a) Als Fassadenmaterial sind neben verputzten, gestrichenen Mauerwerksflächen, Sichtmauerwerk und -beton auch Holz, Glas, Falzbleche u. ä. Material zulässig.

b) Als Material für die Dacheindeckung kann Falzblech u. ü. Material verwendet werden. Zulässig ist auch eine Dacheindeckung mit Betondachsteinen, Ziegeln bzw. Schindeln. Vordächer oder Kuppeln als Stahl-Glaskonstruktion sind ebenfalls statthaft.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN:

Geltend in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB vom 23.11.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006)
Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993)
Planzeichenverordnung (PlanzV90 vom 18.12.1990)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 25.03.2002)
Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG vom 30.08.2006, zuletzt geändert am 20.12.2007)
Thüringer Bauordnung (ThürBO vom 16.03.2004)

KOSTENÜBERNAHMEVERTRAG:

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren trägt der Internationale Bildungs- und Sozialwerk e.V. gemäß dem Beschluss des Stadtrates vom 24.09.2007.

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. Entsorgungsunternehmen 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. Entsorgungsunternehmen 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 (1) der Satzung ein Anschlusszwang (Ausnahmen werden durch § 4 der Satzung geregelt).
- Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren gemäß § 45 ff. BauGB durchgeführt.
- Die Stadt Leinefelde-Wobis 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, Humboldstraße 11, 99423 Weimar (Herr Kühner: Tel.: 03643/ 818 346), 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 Entsorgungs-leitungen 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" in der Fassung des 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 Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. In diesem Fall ist die Löschwassermenge über mehrere Hydranten zu entnehmen. Die Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des BPlis (Schillerstraße) sind nach Auskunft des Trinkwasserzweckverbandes "Oberes Leinetal" ohne Funktion. Der Trinkwasseranschluss für das geplante Wohn- und Therapiezentrum ist nach erteilter Baugenehmigung beim Zweckverband gesondert zu beantragen. 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 Thür WG). 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 Energieversorgungskabel vorhanden, welche der ursprünglich vorhandenen Wohnbebauung dienten 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. Grundsätzlich sind beim Auffinden derartiger Kabel diese als "unter Spannung stehend" zu betrachten. Auskünfte hierzu erteilt das Kundenzentrum der E.ON in Leinefelde (Tel: 03605-56 551). Darüber hinaus gehende Umverlegungen sind kostenpflichtig und rechtzeitig mit dem Projektbau der E.ON, Gebietszentrum Nord-West, 99752 Bleicherode, Schillerstraße 1, abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf dem Grundstück 126/42 im Bereich "Erlebnispfad Nadel" ein ungekündigter (Strom-)Wetzanschluss der Deutschen Telekom befindet.
- Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich eine Rumpfentwässerung 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 Bebauungsplan-bereich auch durchkreuzen, aufrechterhalten. Im Rahmen der geplanten Neubebauung ist in Zusammenarbeit mit dem Bauherren und dem Architekten zu entscheiden, welche Entsorgungsleitungen 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 Grenzvermarkierungen sind mit geeigneten Maßnahmen zu sichern. Bei Gefährdung von geodätischen Festpunkten ist beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dez. 30, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt, ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.
- Sollten sich während der Erdarbeiten Altlastverdachtsmomente ergeben, so ist das Staatliche Umweltamt bzw. das Landratsamt 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.

KATASTERBESTÄTIGUNG

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 18. NOV. 2008 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 18. NOV. 2008
Ort Datum Siegel Katasterbereichsleiter

VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB wurde vom Stadtrat am 24.09.07 gemäß § 2 (1) BauGB gefasst.
Der Beschluss wurde ortsüblich am 18.10.07 bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt wird.

Der Stadtrat fasste in seiner Sitzung am 10.12.07 den Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 55 (Stand Dezember 2007) und den Offenlegungsbeschluss. Die Offenlegung wurde am 24.01.08 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.02.2008 bis einschließlich 04.03.2008 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 24.01.08 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Träger öffentlicher Belange und Behörden wurden gemäß § 3 (2) BauGB am 18.01.08 von der öffentlichen Auslegung informiert und gemäß § 4 (2) BauGB im Parallelverfahren beteiligt.

Der Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan gemäß § 1 (7) BauGB erfolgte am 27.10.08.
Die Träger öffentlicher Belange wurden am 14.11.08 über das Abwägungsergebnis informiert.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 27.10.08 vom Stadtrat gemäß § 10 (1) BauGB gefasst.

Leinefelde, 27. NOV. 2008
(Siegel) Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 55, bestehend aus Begründung und Planteil wurde ausgefertigt.

Leinefelde, 04. FEB. 2009
(Siegel) Der Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung gemäß § 10 (3) BauGB erfolgte am 12.02.09 mit dem Hinweis der Einsichtnahme während der Dienststunden im Rathaus Wasserberg, Stadt Leinefelde-Worbis, Bauamt, Leinefelde, Bahnhofstraße 43. Der Bebauungsplan Nr. 55 tritt mit dem Datum der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung am 12.02.09 in Kraft.

Leinefelde, 02. MRZ. 2009
(Siegel) Der Bürgermeister

STADT LEINEFELDE-WORBIS

BEBAUUNGSPLAN NR. 55
"WOHN- UND THERAPIEZENTRUM STORMSTRASSE"
IM STADTTEIL LEINEFELDE

Auftraggeber
Stadt Leinefelde-Worbis
Leinefelde
Bahnhofstraße 43
37327 Leinefelde-Worbis

Bauherr:
Internationales Bildungs- und Sozialwerk e.V.
Scherlingstraße 7-9
58640 Iserlohn

Planung:
Planungsbüro Stadt-Land-Umwelt
Heli Pischel
Wanfrieder Landstraße 41
99974 Mühlhausen

Maßstab 1:1000

Satzung: Oktober 2008

H/B = 650.0 / 841.0 (0.55m²) Allplan 2006