

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 - 1. ÄNDERUNG · KERNGEBIET "BAHNHOFSPASSAGE - STADTZENTRUM" LEINEFELDE

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung Leinefelde vom 05.07.02. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 12.07.02 durch Abdruck in der Zeitung (im amtlichen Verkündungsblatt) am 25.08.02 erfolgt.
Leinefelde, den 29.09.2003 Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Paragr. 24a Abs 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. Par. Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Leinefelde, den 29.09.2003 Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par 3 Abs 1 Satz 1 BauGB ist am 29.09.2003 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung ist gem. Abs 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Leinefelde, den 29.09.2003 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.07.03 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Leinefelde, den 29.09.2003 Der Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.04.03 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Leinefelde, den 29.09.2003 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A: Planzeichnung und Legende, Teil B: Textliche Festsetzungen) und dem Text (Begründung) haben in der Zeit vom 22.06.03 bis zum 22.08.03 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach Paragr. 3 Abs 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.06.03 in der Zeitung (im amtlichen Verkündungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 05.07.03 bis zum 22.08.03 durch Aushang: örtlich bekannt gemacht worden.
Leinefelde, den 29.09.2003 Der Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Beschränkungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 17.07.2003 übereinstimmen.
Worbs, den 17.07.2003 (Wiederhold) Kataleramt
Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehene Umliegung/Grenzregelung werden keine Ansprüche gegen die Offenlegung gem. Par. 3 (2) BauGB erhoben.
Worbs, den 17.07.2003 (Wiederhold) Kataleramt
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.06.03 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Leinefelde, den 29.09.2003 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Zif. 6) geändert worden. Daher wurde eine Beschränkte Beteiligung nach Par. 3 Abs 3 Satz 2 i. V. m. Par. 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Leinefelde, den 29.09.2003 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A: Planzeichnung und Legende, Teil B: Textliche Festsetzungen) wurde am 29.09.03 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 29.09.03 gebilligt.
Leinefelde, den 29.09.2003 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 8 - 1. Änderung wurde aus dem beständigen Flächennutzungsplan entwickelt. Nach Par. 21 Abs. 3 ThürKO wurde dieser bei der Kommunalaufsichtsbehörde des LK Eichsfeld angezeigt.
Leinefelde, den 11.10.2003 Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 29.09.03 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 29.09.03 bestätigt.
Leinefelde, den 29.09.2003 Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung, Teil A: Planzeichnung und Legende, Teil B: Textliche Festsetzungen, wird hiermit aufgestellt.
Leinefelde, den 11.10.2003 Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 11.10.03 in A.G., Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt bei Bekanntmachung durch Aushang, in der Zeit vom 05.10.03 bis zum 22.10.03 durch Aushang örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verwaltungsverfahrensvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Fälligkeit und Erläuterung von Entschädigungsansprüchen (Paragr. 44, 240a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Leinefelde, den 05.05.2004 Der Bürgermeister

Teil A: Planzeichnung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.04.2002 (BGBl. I, S. 1250) in der zur Zeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 123), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 486) in der zur Zeit gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinien und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzeichV90)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinien und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzeichV90)
vom 03.06.1994 (BGBl. S. 553), geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 24.10.2001 (BGBl. S. 265) in der zur Zeit gültigen Fassung

Thüringer Baurecht (ThürBO)
vom 03.06.1994 (BGBl. S. 553), geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 24.10.2001 (BGBl. S. 265) in der zur Zeit gültigen Fassung

Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG)
vom 29.04.1999 (GVBl. S. 298) in der zur Zeit gültigen Fassung

Thüringer Gemeinde- und Landkreisleistungsordnung (Thüringer Kommunalordnungs - ThürKO)
vom 12.03.1997 (GVBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.09.2001 (GVBl. S. 257) in der zur Zeit gültigen Fassung

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
vom 12.03.1997 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch die Neufassung vom 25.03.2002 (BNatSchGNeuregG, BGBl. I, S. 1193) in der zur Zeit gültigen Fassung

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
vom 14.05.1990 (BGBl. I, S. 880), zuletzt geändert in der Bekanntmachung vom 19.10.1999 (BGBl. Teil I, S. 3178) und 03.05.2000 (GVBl. Nr. 20, S. 632) in der zur Zeit gültigen Fassung

Hinweise

- Nach § 18 ThürDSchG sind Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalbehörde anzuzeigen.
- Sollten sich bei der Realisierung des Vorhabens Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese umgehend dem Staatlichen Umweltamt Sonderhausen anzuzeigen.
- Das gesamte Plangebiet hat einen erhöhten Grundwasserstand und ist zu beachten.
- Die umfangreichen Kabel- bzw. -umverlegungsarbeiten zur Baufreimachung im BG 1 und der Ersatzbau der Trafostation sind vor Fundamentgründung vorzunehmen.
- Es wird auf die "Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen" der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung) hingewiesen.
- Für die vorhandenen Elk-Versorgungsleitungen besteht Bestandsschutz. Bei Baumaßnahmen im Leitungsbereich sind die Sicherheitsabstände gemäß DIN 0210, VDE 0105 bzw. BGV A2 und DIN 1996 einzuhalten.
- Vor Baubeginn ist bei der Eichsfelder Gas GmbH eine Leitungsauskunft einzuholen.
- Bei Baumpflanzungen sind von den Gasleitungen 2,5 m Abstand einzuhalten.

Planzeichen nach der PlanzV90

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinien und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichverordnung 1990 - PlanzV90 vom 18.12.1990)

I. Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

MK	Kerngebiete
MK III	Zahl der Vollgeschosse
II	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
0,6	Grundflächenzahl
1,8	Geschoßflächenzahl
TH / FH	Trauf- / Firsthöhe (Bezugspunkt ÜNN)

MK I	Kerngebiet
III	Zahl der Vollgeschosse
II	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
0,6	Grundflächenzahl
1,8	Geschoßflächenzahl
TH / FH	Trauf- / Firsthöhe (Bezugspunkt ÜNN)

3. Bauweise, Baullinien, Baugrenzen

Bauweise	Bauweise
1 - 4	Nummerierung der Baufelder

6. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie zwischen Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Öffentliche Parkfläche
	Fußgängerbereich
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Einfahrt
	Beschränkte Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

	Elektrizität, Trafostation
--	----------------------------

9. Grünflächen

	Grünflächen
	Staukanal für die Regelung des Wasserabflusses

10. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

	Staukanal für die Regelung des Wasserabflusses
--	--

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Bäume, Neupflanzung
	Bäume, Bestand

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

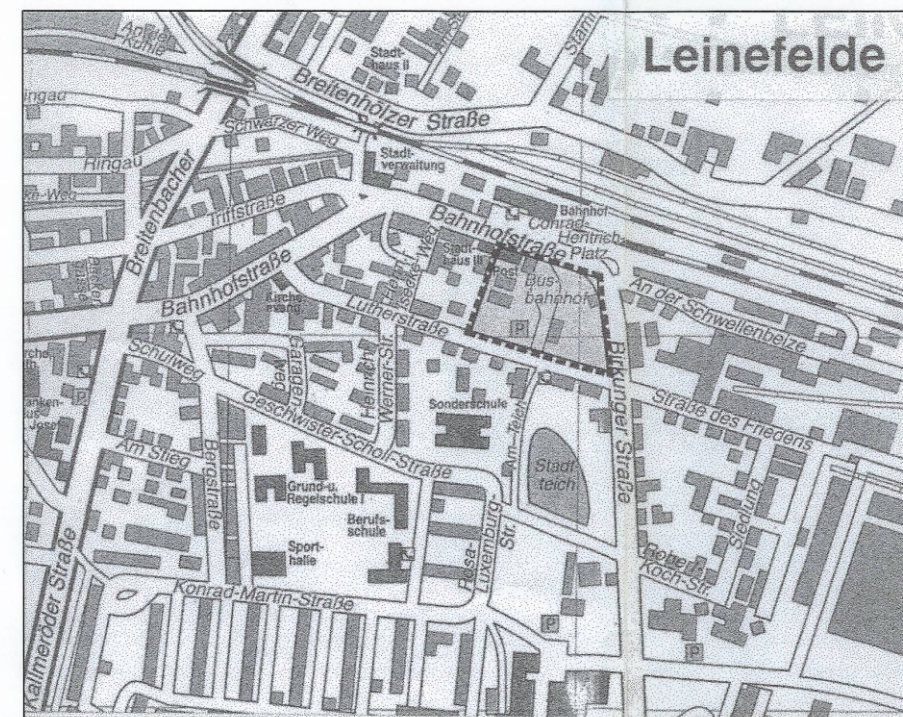
	Umgrenzung des Sanierungsgebietes "Altstadt Leinefelde" (§ 136 BauGB)
--	---

15. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze
	Stellplätze
	Stellplätze im Untergeschoß (§ 12 Abs. 5 BauNVO)
	Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutz)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Wegerecht für die Allgemeinheit, unterirdisches Leitungsrecht für Versorgungsunternehmen)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

II. Planzeichen ohne Rechtswirkung

	Bebauung, Bestand
	Bebauung, Abriss
	Flurstücksgrenze mit Flurstücks-Nr.



Übersichtskarte M 1:5000

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Kerngebiet - MK (§ 7 BauNVO)

- Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handels- und zentralen Einrichtungen von Wirtschaft, Verwaltung und Kultur.
- Zulässig sind:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtverkaufsraumfläche (VRF) von max. 4.400 m², davon anteilig für den Elektromarkt 1.100 m², für den Verbrauchermarkt 3.300 m², davon für Lebensmittel 2.250 m²
 - Schank- und Speisewirtschaft
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten
 - Sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, nur ab 1. Obergeschoß
 - Sonstige Wohnungen, nur ab 1. Obergeschoß, begrenzt auf 600 m² Geschosflächen im gesamten Bebauungsplangebiet

(3) Nichtzulässig sind:

- Nachfolgend aufgeführte Vergnügungsstätten:
 - Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 I, GewO
 - Schank- und Speisewirtschaften mit mehr als 5 Spielgeräten
 - Animeriehallen, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease oder ähnlichen Vorführungen
 - Sexkinos
 - Gewerbebetriebe und Einzelhandelsunternehmen mit nichtmedizinischen Sauna- und Massageeinrichtungen
 - vorrangig Sex- und Erotikorientierten
 - Einrichtungen zur Vorführung von sex- und pornographischen Filmen
- Tankstellen jeglicher Art.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 83 ThürBO)

- Dachformen: Im Kerngebiet sind alle Dachformen zulässig. Für das Ärztehaus und die „alte Post“ werden Walm- bzw. Krüppelwalmdächer festgesetzt.
- Dachflächen: Die vorhandenen Dächer sind in roter Eindeckung zu erhalten. Für Flachdachkonstruktionen und auskragende Dächer sind Glasbausteine zulässig. Dachaufbauten und auskragende Bauteile von technischen Anlagen sind farbnutral zu gestalten.
- Außenwände, Fassadengestaltung:
 - Außenwände baulicher Anlagen sind bei mehr als 20,0 m Länge zu gliedern. Das ist durch Versprünge oder Materialwechsel zu sichern.
 - Großflächige, geschlossene Fassaden sind auf min. 25 % der Fläche zu begrünen.
 - Die Haupteingangszone des Verbrauchermarktes ist großzügig mit Glas aufzulösen.
 - Als Fassadenmaterialien sind Beton/Putz, Glas und Metall zulässig.

3. Städtebauliche Festsetzungen

- Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO):
 - Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind im Baugebiet unterschiedlich festgesetzt. Es gelten die Festsetzungen in der Nutzerschablone (§ 16 (5) BauNVO).
 - Aus gestalterischen und konstruktiven Erfordernissen darf das vorgegebene Maß um 0,5 m in der Höhe überschritten werden.
 - Der Bezugspunkt für das Höhenmaß ist Normal Null (NN).
 - Es werden festgesetzt für die Traufhöhe:
 - BG 1 348,00 m ÜNN
 - BG 2 348,00 m ÜNN
 - (Techn. Aufbauten sind zulässig bis zu einer Höhe von 350,00 m ÜNN.)
 - BG 3 343,00 m ÜNN
 - BG 4 347,00 m ÜNN
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO):
 - Es gelten die Festsetzungen in den Nutzerschablonen.
 - Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO hinzuzurechnen.
 - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind hinzuzurechnen.
- Geschoßflächenzahl (§ 20 (3) Satz 2 BauNVO):
 - Es gelten die Festsetzungen in den Nutzerschablonen.
 - Zur Geschoßfläche sind die Flächen aller Vollgeschosse analog der Ermittlung der 2. Berechnungsordnung i. d. F. vom 05.04.1984 (BGBl. I, S. 553) anzurechnen.
- Stellplätze / Garagen (§ 12 BauNVO):
 - Stellplätze und Garagen sind entsprechend der VV 49.11 zur BO auf den Grundstücken zu realisieren. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
 - Die Einordnung von Garagen ist nur auf den ausgewiesenen Baugebieten zulässig. Sie sind aus städtebaulichen Gründen im Hauptgeschoß zu integrieren. Im Baugebiet 2 ist das Untergeschoß für 205 Stellplätze zu nutzen. Der Nachweis ist auf VV 49.11 zur BO zu führen.
 - Die Stellplätze sind auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zu realisieren.

4. Grünordnerische Festsetzungen

- Verbindlich sind die Standortanalyse und Eingriffsregelung des Büros für Garten und Landschaft, Dipl.-Ing. Claus Seidel Erfurt vom Sept. 1995.
- Als Ersatzpflanzungen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:
 - 2 St. Ersatzpflanzung, heimische Laubbäume, Linde, Eiche, Ahorn, Stammumfang 16 - 18 cm für 1 Pappel bzw. Trauerweide
 - 2 St. Ersatzpflanzung, heimische Laubbäume, Linde, Eiche, Ahorn, Stammdurchmesser 16 - 18 cm, für 1 Ahorn oder Eberesche bis zu einem Stammumfang von 25 cm
 - 3 St. Ersatzpflanzung, heimische Laubbäume, Linde, Eiche, Ahorn, Stammdurchmesser 16 - 18 cm, für 1 Ahorn oder Eberesche ab einem Stammumfang von 26 cm.

PROJEKT
BEBAUUNGSPLAN NR. 8 - 1. ÄNDERUNG
KERNGEBIET
"BAHNHOFSPASSAGE - STADTZENTRUM"
LEINEFELDE

AUßER
STADTVERWALTUNG LEINEFELDE

TRIFTSTRASSE 2-4
37377 LEINEFELDE
PRESSE

PLANUNG
AIG
BERATEN & PLANEN
BIRKJÜNGER STR. 1A, 37377 LEINEFELDE
TEL. 05305/555-0, FAX 05305/555-111
PRESSE: 02.06.03

PLANUNG
GENEHMIGUNGSFÄHIGE
PLANFASSUNG

MAßSTAB	1:500	DATUM		BPL_3
BLATTFORMAT	1.200X.75	PROJEKT		2954.01.00
BEARBEITER	MORITZ	PL.		620.5
PROJ. LEITER	MORITZ			
DATUM	10.06.2003	BLATT		1