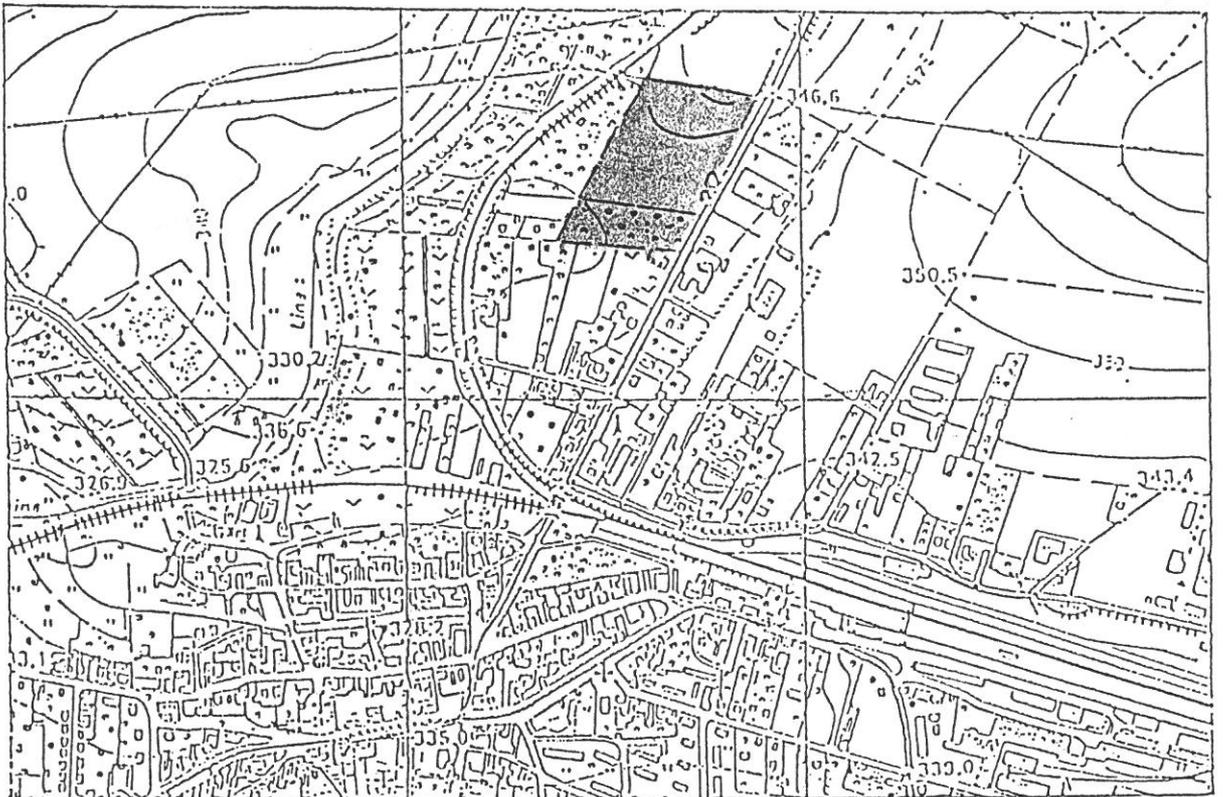


- BEGRÜNDUNG -

BEBAUUNGSPLAN NR. 9

LEINEFELDE

" AN DER FLACHSRÖSTE "





## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2.1 - 2.2
Begründung zum Bebauungsplan	3.1 - 3.23
darunter:	
Aufgabenstellung	3.2
Ziel, Zweck, Auswirkungen des B-Planes	3.3
Gesetzliche Grundlagen	3.3 - 3.4
Räumlicher Geltungsbereich	3.4 - 3.5
Vorbemerkungen zum Baugebiet in der Stadt Leinefelde	3.5 - 3.6
Die Notwendigkeit der Baulanderschließung unter Beachtung der Raumordnung und der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (Planungserfordernis)	3.6 - 3.7
Begründung für die Auswahl des vorge- sehenen Erschließungsgebietes für den Standort	3.7 - 3.8
Textliche Festsetzungen/Übersicht	3.9 - 3.16
Erläuterung der textlichen Festsetzungen	3.17 - 3.23
Die Art der baulichen Nutzung	"
Definition eingeschränktes Gewerbegebiet	"
Überbaubare Flächen	"
Verkehrstechnische Anbindung	"
Öffentliches Grün	"
Privates Grün	"
Verkehrstechnische Anbindung	3.19
Versorgungstechnische Erschließung	3.20

Aspekte des Emissionsschutzes,  
bezogen auf die angrenzenden Gebiete

3.21

Aspekte des Immissionsschutzes

"

Flächenbilanz

3.22

Nachrichtliche Übernahmen im  
Bebauungsplan

3.23

Bodenordnende Maßnahmen

"

**Bl.-Nr.**

Bebauungsplan Nr. 09 - vom 10.05.93/  
07.10.93

3.1

**Begründung**

**zu Bebauungsplan Nr. 09**

der **Stadt Leinefelde**

vom **Mai 1993**

für das Baugebiet **B-Plan Nr. 09**  
**"An der Flachröste"**



## Aufgabenstellung

-----

Die Aufgabenstellung besteht in der Bearbeitung eines B-Planes mit dazugehöriger Begründung.

Der B-Plan ist als sogenannter "qualifizierter" B-Plan erstellt worden, der die Mindestfestsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung,  
überbaubare Grundstücksfläche und  
die örtlichen Verkehrsflächen

beinhaltet.

Die Aufgabenstellung ist u. a. unter folgenden Gesichtspunkten zu betrachten:

1. Welche Nutzung des Geländes besteht zur Zeit?
2. Welche bodenordnenden Maßnahmen lassen sich aus der Analyse der Besitzverhältnisse erkennen?
3. Inwieweit ist das Gelände schon bebaut, erschlossen, in die technische Versorgung einbezogen?
4. Befindet sich der Standort im Außenbereich?
5. Wie stellt sich die städtebauliche Ordnung im Umfeld dar?
  - Regelungen durch rechtsverbindliche Festsetzungen
  - begonnene Planungen
  - Grundflächenzahlen, Geschoßflächenzahlen, Baumassen
  - städtebauliche Gestaltung, Gesamteindruck
6. Die Fragen zum Standort
  - Größe (ha)
  - Geländere relief (Höhenlinien)
  - Boden, Klima, Vegetation
  - Himmelsrichtungen, Emissionen im Umfeld,
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte u.s.w
7. Die Möglichkeit der Auswahl dieses Standortes und der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in bezug zur Stadt Leinefelde und den überregionalen Planungen.

## **Ziel, Zweck, Auswirkungen des B-Planes**

---

Es ist schwierig, den Begriffen "Ziel, Zweck, Auswirkungen" die jeweiligen Inhalte zuzuordnen, ohne eine falsche oder ungenügende Einordnung zu treffen.

Deshalb sollte die gesamte Begründung zur Interpretation herangezogen werden. Die Begründung befaßt sich mit dem "Für und Wider" einer bestimmten Festsetzung und gibt die "tragenden Gründe für die gewollte Planung" wieder (BauGB, Bd. 2, T 4).

Ziel des B-Planes ist es, Bauflächen in Ortsnähe an geeigneten Standorten mit möglichst geringem Erschließungsaufwand zur Verfügung zu stellen und diese durch rechtsverbindliche Festsetzungen städtebaulich zu ordnen.

Der Zweck besteht darin, drängenden Investoren die Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe, darunter Autohandel, nicht zu versperren. Die Art der baulichen Nutzung wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Einschränkung erfolgte unter anderem, um auch die nähere Bebauung in der Umgebung in südlicher Richtung (Kleingarten und Wohnhaus) im Bestand zu sichern.

Die Auswirkungen der Planung lassen zur Zeit keine nachteiligen Folgen für die Stadt Leinefelde erkennen.

Positiv wird sich die Abrundung auswirken.

Bezogen auf das nahe Umfeld wird möglichen optischen Beeinträchtigungen durch Schutzmaßnahmen, z. B. vorgesehene Grüngürtel, vorgebeugt.

Während der Planaufstellung wurde der Bau von zwei Autohäusern durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 33 Bau GB genehmigt.

## **Gesetzliche Grundlagen**

---

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.94 (BGBl. I, S. 766).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I, S. 466) insbesondere die §§ 1 bis 23

3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I, S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DIN 18003
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.94 (GVBl. S. 553) rechtsverbindlich ab 01.07.94
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 14.05.90 (BGBl. I, S.880) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I, S. 466)
6. Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 12.03.87 (BGBl. I, S. 889) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I, S. 466)
7. Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz vom 28.01.93 (GVBl. S. 57)
8. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) vom 16.08.93 (GVBl. S. 501) rechtsverbindlich ab 01.07.94

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

-----

Das Gelände, das durch den Räuml. Geltungsbereich umschlossen wird, liegt an der Bundesstraße 247, die gleichzeitig die Städte Leinefelde und Worbis verbindet.

#### *Geltungsbereich:*

Der Räumliche Geltungsbereich erstreckt sich im Norden bis zur Kapelle "Klus".

Im Osten wird der Geltungsbereich durch die B 247 begrenzt (geplanter Gehweg)  
Südlich liegt der vorhandene Schotterweg noch im Geltungsbereich. In westlicher Richtung liegt der anschließende Schotterweg vollständig außerhalb des Geltungsbereiches.

**Angrenzende Flächen**

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen werden wie folgt genutzt:

- Im Norden : Landwirtschaftliche Nutzung,  
Bahnlinie,  
Entfernung zu Kleingärten ca. 80 m
- Im Osten : Bundesstraße, dann Kleingarten,  
Landwirtschaftliche Nutzung,  
Entfernung zu einz. Wohnhaus ca. 20 m
- Im Süden : Kleingärten, Landw. Nutzung,  
Entfernung zu Wohngebäuden ca. 20 m
- Im Westen : Kleingärten,  
Entfernung zur Bahnlinie zwi. 30 u. 100 m

**Folgende Flurstücke sind vom B-Plan unmittelbar betroffen:**

996	47	47	865	864	863	46	682	681
---	---	---	---	---	---	---	---	---
57	1	2	47	47	47	1	46	46
45,	21,	44,	665	970	1115	1015	40	
			---	---	---	---	---	---
			43	31	96	97	1	

Alle Flurstücke liegen in der Flur 2.

**Vorbemerkungen zum Baugebiet in der  
Stadt Leinefelde**

-----

Leinefelde als Standort des vorgesehenen neu zu erschließenden eingeschränkten Gewerbegebietes befindet sich z. Zt. in einem umfassenden wirtschaftlichen Neuaufbau. Ehemals profilbestimmende Betriebe vor allem der Textil-, Kali-, Holz- und Zigarrenindustrie sowie der Produktion von landwirtschaftlichen Erzeugnissen und Baustoffen in der gesamten Region und besonders in Leinefelde existieren nicht mehr.

Leinefelde hatte sich in der 2. Hälfte des vorigen Jahrhunderts, nach dem es ursprünglich ein Filialdorf von Birkungen war (1772), zu einem "ansehnlichen Zentrum" mit "Kleinstädtisch anmutendem Zuschnitt" entwickelt. "Das geflügelte Wort - Leinefelde liegt im Gelde - war überall zu hören" (Zitate aus EHS 8/91).

Beigetragen zur günstigen Entwicklung haben vor allem 1826 der Bau der großen Rheinstraße von Köln nach Berlin (heutige Halle-Kasseler-Straße). 1834 der Bau der neuen Reichsstraße von Mühlhausen nach Duderstadt (heutige Kreuzung B 80/247) durch den Bau des Bahnhofes (1867) die Entwicklung zum Eisenbahnknotenpunkt, die nach dem 2. Weltkrieg unterbrochen wurde.

Straßen- u. Bahnbauten (1871 Leinefelde - Gotha, 1880 "Kanonenbahn") brachten durch zahlreiche Neuansiedlungen Leben in das Umfeld und wirtschaftliche Verbesserungen.

Heute werden in der Stadt, die 1993 ca. 17.000 Einwohner zählt, ca. 63,1 % Bewohner gezählt im arbeitsfähigen Alter, Kinder 23,1 % und Rentner 12,8 %. Bis zum Jahr 2000 wird ein Rückgang der Kinderzahlen eingeschätzt und eine Anhebung der übrigen Prozentzahlen (arbeitsfähiges Alter 66 %, Rentner 15 %) (s. Kreisentw.konzeption 1. Entwurf).

Die Arbeitslosigkeit beträgt z. Zt. im Raum Leinefelde/Worbis 19 %.

Alle planerischen Bemühungen sollen dem Zweck dienen, eilige Vorhaben zu unterstützen, aber in der Form, daß Investitionen nicht bereut werden, weil sie sich am falschen Standort befinden.

Das zu untersuchende Bauland - das z. Zt. noch privat vorwiegend landwirtschaftlich genutzt wird - liegt verkehrstechnisch nicht ungünstig. Wenn man auf die Geschichte zurückblickt - deshalb der Vorspann - und den sprichwörtlichen Fleiß der Eichsfelder bedenkt, kann man auf eine gute Entwicklung hoffen.

**Die Notwendigkeit der Baulanderschließung  
unter Beachtung der Raumordnung und der  
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan  
(Planungserfordernis)**

-----

Im 1. Entwurf zum "Raumordnungsplan Kreis Worbis" wurde Leinefelde zusammen mit Worbis als Mittelzentrum eingestuft. Zentrale Orte dienen immer der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen (Seite 5 Kreisentw.konzeption). Sind solche Flächen nicht ausreichend vorhanden oder anderweitig beplant, muß neues Land erschlossen werden. Oberstes Prinzip ist der sparsame und schonende Umgang mit dem Grund und Boden.

In der Stadt Leinefelde und in deren Umfeld wurden mögliche Flächen zur Baulanderschließung gegeneinander abgewogen.

Gleichzeitig wurden vorhandene Objekte, die nicht mehr ihre ursprüngliche Nutzung erfahren, auf ihre Verwendbarkeit hin untersucht.

Zur Beachtung der Raumordnung wurden die Planungsabsichten des begonnenen Flächennutzungsplanes sowie des Generalbebauungsplanes geprüft.

Alle bisherigen Planungen weisen im Norden der Stadt Ansiedlung von Gewerbe bzw. nach geltender Definition des BauGB nichtstörendem Gewerbe aus.

Die Fläche, die der Geltungsbereich umfaßt, ist aus räumlicher Sicht geeignet, als Bauland erschlossen zu werden.

Sie nimmt Rücksicht auf die überregionalen Planungen und fügt sich in das Verkehrskonzept.

Eine Abrundung des Innenbereiches der Stadt bietet sich förmlich an.

Begründung der Änderung des SO Kleingarten in MI:

Aus dem Abwägungsbeschluß Nr. 93/104 v. 07.10.93 heraus sind die Bedenken der Bürger, Firmen und einiger TÖB's aufgegriffen worden, um eine planungsrechtliche bessere Stufigkeit von Ge<sub>e</sub> zu MI zu erwirken. Somit wurde das ursprüngliche Konzept Bestandsicherung des einen Kleingartens (Privatgarten) aufgegeben, um eine bessere Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen.

(Siehe B-Plan, Teil C: Textliche Hinweise

Hinweis zu Teil B:

Textliche Festsetzungen Pkt. 2: Mischgebiet - MI)

**Begründung für die Auswahl des vorgesehenen Erschließungsgebietes**

-----

1. Der Auswahl ist die Standortbegehung und Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung und dem Bauausschuß vorausgegangen.
2. Im begonnenen Flächennutzungsplan zeichnet sich kein anderer Vorzugsstandort ab.
3. Aus topografischer, meteorologischer, hydrologischer, geologischer, archäologischer Sicht bestehen keine Bedenken.
4. Der Geltungsbereich kann auf kürzestem Wege straßenseitig und versorgungstechnisch erschlossen werden.
5. Eine spätere Erweiterungsmöglichkeit ist nicht ausgeschlossen, wenn auch z. Zt. nicht beabsichtigt.
6. Der Bodenerwerb ist z. T. durchgeführt.
7. Die angrenzenden Flächen werden so genutzt, daß keine überdurchschnittlichen Forderungen an Emissionsschutzmaßnahmen zu erwarten sind.
8. Generelle Einsprüche zum Standort wurden bisher nicht bekannt.
9. Planungen anderer Nutzungsart liegen im Geltungsbereich nicht vor.
10. Die bisherige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche, mit relativ niedrigem Bodenrichtwert, eingeschlossen durch Reichsbahn und Bundesstraße, bietet sich aus planerischer Sicht für die künftige Nutzung als Baufläche an.
11. Die Hinweise und Auflagen der Träger öffentlicher Belange wurden berücksichtigt. Eine Bepflanzung gem. Auflage der Kreisverwaltung Worbis vom 20.11.92 (je 100 m<sup>2</sup> Grundfläche = 1 Baum bzw. 2 Sträucher) wird als Pflanzgebot festgesetzt.

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan - Übersicht

---

- |  |  |
|--|--|
| 1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches<br>(§ 9, Abs. 7 BauGB)                           |  |
| 1.1 Lage des Baugebietes zur Ortslage<br>Himmelsrichtung)                                    | Norden   |
| 1.2 Flur-Nr. und Bezeichnung<br>(katasteramtl. Bezeichnung)                                  | Flur, Flurstücke<br>s. Textteil "Räumlicher<br>Geltungsbereich"  |
| 1.3 Begrenzung<br>(zeichn. Darstellung der<br>Grenzlinie im Plan)                            | s. Bebauungsplan u.<br>Text "Räumlicher<br>Geltungsbereich"  |
| 2. Art der baulichen Nutzung<br>(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)<br>BauNVO, Paragr. 6 + 8           | eingeschränktes<br>Gewerbegebiet,<br>Mischgebiet   |
| 2.1 Gliederung in Baugebiete<br>(Paragr. 1, Abs. 2 BauNVO)                                   | GEE, MI  |
| 2.3 Stellplätze für<br>Kraftfahrzeuge<br>§ 12 BauNVO)  |  |
| 2.31 Stellplätze (ausgewiesen für<br>jedes Grundstück, wo mit oder<br>ohne Überdachung etc.) | keine Angaben  |
| 2.33 Gemeinschaftsstellplätze  | Stellplätze im<br>Bereich der Er-<br>schließungsstraße<br>(rechn. ca.60 Stell-<br>plätze)                |
| 2.34 Stellplätze für Lastkraft-<br>wagen   | keine Angaben  |
| 2.4 Nebenanlagen<br>(§ 14 BauNVO)<br>(Einschränkung ggf.Unzulässigkeit)                      | bestehende + geplante<br>Vers.leitg. s.B-Plan/<br>Versorg.anl. in Form<br>v . Gebäuden:<br>keine Angaben |

3. Maß der baulichen Nutzung	
(\\$ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)	
(\\$ 6, Abs. 2, Nr. 1 (Teile) BauNVO)	
(\\$ 19, Abs. 1, Nr. 1 BauNVO) u. a.	
3.1 Geschoßflächenzahl (GFZ) oder Baumassenzahl (BMZ)	1,4
(Paragr. 16, Abs. 2, Nr. 1, Paragr. 17, 20 u. 21 BauNVO)	1,0
-----	
3.2 Grundflächenzahl (GRZ) oder Grundflächen der baulichen An- lagen (Paragr. 16, Abs. 2, Nr. 2, Paragr. 17 und 19 BauNVO)	0,7
	0,4
-----	
3.3 Vollgeschosse (Paragr. 16, Abs. 2 Nr. 3, Paragr. 17 und 18 BauNVO)	II
-----	
3.5 Ausnahmen zur Geschoßflächen- oder Baumassenzahl (Paragr. 17, Abs. 2 BauNVO)	keine
-----	
4. Bauweise	
(\\$ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)	
4.1 Offene oder geschlossene Bauweise (\\$ 22, Abs. 1 BauNVO)	Festsetzung offene Bauweise Ausnahme zulässig - siehe B-Plan - § 31, Abs. (1) BauGB
-----	
5. Überbaubare Grundstücksflächen	
(\\$ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	
5.1 Baulinie (Paragr. 23, Abs. 2 BauNVO)	
-----	
5.11 Festsetzung	keine Angaben
-----	
5.2 Baugrenzen (\\$ 23, Abs. 3 BauNVO)	
-----	
5.21 Festsetzung	Festsetzungen s. B-Plan
-----	
5.22 Ausnahme	keine
-----	
5.3 Bebauungstiefen § 23, Abs. 4 BauNVO)	
-----	
5.31 Festsetzung	keine Angaben
-----	

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Hinweis auf Einzelaufführung)	Abstandsflächen n. BauO
<hr/>	
7. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (Paragr. 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Paragr. 9, Abs. 2 BauGB)	
<hr/>	
7.1 Firstrichtung	keine Festsetzungen, Empfehlungen (s. Erläut.d.textl. Festsetzungen)
<hr/>	
7.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (Oberkante Erdgeschoß, Sockelhöhe, Traufhöhe-Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, Garagenboden, über Straßenhöhe, Firsthöhe oder Dachausbildung/z. B. begehbares Sattel-, Walm-, Pultdach/, Querprofil)	Festsetzung: Firsthöhe max. 12,00 m ü. OFG
<hr/>	
7.3 Besondere bauliche Anlagen mit Flachdächern bzw. flachgeeigneten Dächern	Festsetzung: DN 30° Ausnahmen: siehe B-Plan
<hr/>	
8. Baugrundstücke (§ 9, Abs. 1, Nr. 3 BauGB)	
<hr/>	
8.1 Anzahl der Baugrundstücke insgesamt 6 , davon bereits bebaut 1	
<hr/>	
8.4 Anzahl, Lage und Kennzeichnung der Baugrundstücke für besondere Anlagen	Flächenbedarf f. öffentl. Grün, Straßenführung, Versorg.leitungen sh. Bebauungsplan
<hr/>	
9. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (Paragr. 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB)	
<hr/>	
9.1 Lage der Grundstücke	Abstandsflächen entspr. Baugrenzen u. Schutzzonen für Versorgungsleitungen
<hr/>	

10. Verkehrsflächen und Sichtdreiecke  
(Paragr. 9, Abs. 1 Nr. 11 und 26  
BauGB)

10.1 Umfang und Arten der Verkehrsflächen	sh. Darstellung im B-Plan
10.2 Maße und Festpunkte der Verkehrsflächen	keine Angaben
10.3 Höhenlage der ausbaufähigen Verkehrsflächen (Querprofil)	keine Angaben
10.4 Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen	keine Angaben
10.5 Sichtdreiecke	Text siehe B-Plan

11. Versorgungsflächen  
(§ 9, Abs. 1, Nr. 12 - 14, 24 BauGB)

11.1 Wasserversorgungsanlagen

11.11 Hochbehälter und sonstige Bauwerke, Schächte	siehe B-Plan
11.12 Leitungsführung	Übersicht im M 1:1000
11.13 mit Leitungsrechten zu belegende Flächen	siehe B-Plan

11.2 Stromversorgungsanlagen

11.21 Bauwerke und Anlagen	in Kostenschätzung erfaßt, keine Darstellung
11.22 Leitungsführung	20 kV-Doppelleitung im M 1 : 1000 siehe B-Plan
11.23 mit Leitungsrechten zu belegende Flächen	siehe B-Plan

## 11.3 Gasversorgung

11.31 Bauwerke und Anlagen	in Kostenschätzung erfaßt, keine Dar- stellung
----------------------------	--

11.32 Leitungsführung	DN 300 im M 1 : 1000 siehe B-Plan
-----------------------	--------------------------------------

11.33 mit Leitungsrechten zu belegende Flächen	siehe B-Plan
---	--------------

## 11.4 Abwässerbeseitigung

11.41 Bauwerke und Anlagen	keine Angaben
----------------------------	---------------

11.42 Leitungsführung	keine Angaben
-----------------------	---------------

11.43 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	sh. Bebauungsplan mit Vorbehalt
--	------------------------------------

## 11.5 Müllverwertung

11.51 Bauwerke und Anlagen	keine Angaben
----------------------------	---------------

11.52 Müllplätze	Zentrale Deponie Hausmüll Beinrode
------------------	---------------------------------------

## 11.6 Fernsprechanlagen

11.61 Bauwerke und Anlagen	keine Angaben
----------------------------	---------------

11.62 Leitungsführung	keine Angaben
-----------------------	---------------

11.63 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	keine Angaben
--	---------------

12. Öffentliche und private Grün-  
flächen und Wasserflächen  
(Paragr. 9, Abs. 1, Nr. 15 u. 16  
BauGB)

12.1 Parkanlagen, Rasen und sonstige Grünflächen	Festsetzungen: öffentl. Grün und priv. Grün m. Bindung zur Anpflanzung von Bäumen siehe B-Plan
---	---

12.2 Dauerkleingarten	keine
-----------------------	-------

12.3 Sportanlagen, Spielplätze, Badeplätze	keine
---	-------

12.4 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	keine Angaben
12.5 Hochwasserschutzanlagen u. ä.	keine Angaben
13. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 17 BauGB)	
13.1 Aufschüttungen	keine Angaben
13.2 Abgrabungen	- " -
13.3 Gewinnung von Steinen u. Erden	- " -
13.4 Gewinnung von sonstigen Bodenschätzen	- " -
16. Bepflanzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)	
16.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	Festsetzungen f.priv. u. öffentl. Grün siehe B-Plan
16.2 Bindungen für Bepflanzungen	m. Bindung für Bepflanzung/Bäume sh. Bebauungsplan
17. Festsetzung über äußere Gestaltung baulicher Anlagen	Festsetzung: Dach, Drempel, Dachüberstände, Wandflächen sh. B-Plan!
18. Schutz und Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern (§ 9, Abs. 6 BauGB)	außerhalb des Geltungsbereiches, aber nahe an dessen östl. Grenze 1 Meilenstein 1 Baum
19. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen oder Sicherheitsmaßnahmen (§ 9, Abs. 5 BauGB)	Bauverbotszonen im Bereich bestimmter Versorgungsleitungen (Gas, 20 kV-Doppel- leitung, Wasser- leitung)
19.1 Maßnahmen gegen Naturgewalten	keine Angaben

20. Natur- und Landschaftsschutz  
(Paragr. 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

20.1 Kennzeichnung von Natur- oder  
Landschaftsschutzgebieten

keine Angaben

-----  
20.2 Nutzungsregelung

entspr. Trinkwasser-  
schutzzone III

-----  
21. Straßenbezeichnung - Hausnumerierung

keine Angaben

-----  
22. Hinweise auf sonstige gesetzliche  
Bestimmungen

- Bundesnaturschutzgesetz 1976 +  
Aktualisierungen
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Um-  
welteinwirkungen durch Luftverunreini-  
gungen, Geräusche, Erschütterungen und  
ähnliche Vorgänge  
(Bundesimmissionsschutzgesetz) 1974 ff  
13. Verordnung 1983)
- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm 1971
- Gesetz über die Beseitigung von Ab-  
fällen 1986
- TGL 43850 Trinkwasserschutzgebiete  
(nur zur Orientierung)
- Wasserhaushaltsgesetz 1978  
(16.10.1978 einschl. Ergänzung vom  
Februar 1990)
- UVP-Gesetz 1990
- Richtlinien für Trinkwasserschutzge-  
biete (DVGW-Regelwerk, kein Gesetz)
- Bauordnung für die neuen Bundesländer  
in Sachen
  - Schallschutz
  - Wärmeschutz
  - Feuchtigkeitsschutz
  - Exschutz
  - Luftverunreinigungen durch  
Schadstoffausstoß
  - Abwasser-Schadstoffkonzentration  
(Einleitungsbedingungen)

Auflagen, die sich aus diesen Rechtsvorschriften ergeben, sind am konkreten Objekt zu berücksichtigen. Eine Festsetzung allgemeiner Art ist nach BauGB nicht gestattet und auch nicht sinnvoll.

Der Prüffragen-Katalog zur Umweltverträglichkeit und die Umweltschutz-Checkliste für den Bebauungsplan werden nach Teil 7, Kapitel 2.8 BauGB im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung des Einzelvorhabens erstellt (UVP).

Ob eine UVP veranlaßt wird, ist mit der genehmigungspflichtigen Behörde abzustimmen.

## Erläuterung einiger textlicher Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung  
Maß der baulichen Nutzung  
Abstandsflächen  
Baugrenzen

### **Zur Art der baulichen Nutzung:**

#### **Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind
  1. Wohngebäude
  2. Geschäfts- und Bürogebäude
  4. sonstige Gewerbebetriebe
  6. Gartenbaubetriebe
  7. Tankstellen
  8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

#### **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)**

1. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
2. Zulässig sind
  1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  3. Tankstellen
  4. Anlagen für sportliche Zwecke.
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird wie folgt interpretiert:

Es wurde im B-Plan deshalb festgesetzt, um dem Gebot der Rücksichtnahme im B-Plan Rechnung zu tragen, um sowohl den Gewerbebetrieben als auch den im Bestand vorhandenen Anlagen (Kleingarten, Wohnhaus) eine verträgliche Nutzung zu gewährleisten.

**Zum Maß der baulichen Nutzung:**

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet gilt als Höchstgrenze

für die GRZ	0,7
für die GFZ	1,4.

Die Höhe der Gebäude ist über die Firsthöhe (12,00 m ü. OFG) definiert (Ausnahmen Schornsteine, Konsolen, Be- und Entlüftungsanlagen usw.).

Für das Mischgebiet gilt als Höchstgrenze

für die GRZ	0,4
für die GFZ	1,0.

**Abstandsflächen:**

Die zulässigen Bauvorhaben in den Abstandsflächen werden durch die BauO für die neuen Bundesländer umfangreich geregelt (§ 6). Deshalb wird auf diese Vorschriften verwiesen.

**Baugrenzen:**

Die Baugrenzen sind dargestellt.  
Zwischen der jeweiligen Baugrenze und der Bezugsfläche (z. B. Straße) entstehen Flächen, die als Abstandsfläche vermaßt sind.

**Privates Grün:**

Die privaten Grundstücksflächen erhalten die Ausweisung von Flächen mit Bindung zur Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern (je 100 m<sup>2</sup> = 1 Baum bzw. 2 Sträucher). Die Anpflanzungen dienen in erster Linie optischen und klimatischen Zwecken und sollen den städtebaulichen Eindruck "Grün" erwecken.

**Öffentliches Grün:**

Um die Belastung privater Grundstückseigentümer zu mindern, übernimmt die Stadt bestimmte Anpflanzungen, die ebenfalls aus städtebaulichen Gründen (optisch, klimatisch) als notwendig erachtet werden.



### Verkehrstechnische Anbindung

Die vorgeschlagene Führung der Erschließungsstraße in das eingeschränkte Gewerbegebiet ab Bundesstraße 247 ist von den zuständigen Stellen (Thüringer Straßenbauamt, Polizeiinspektion Worbis) gefordert worden.

In der Legende des B-Planes sind aus den Zahlen 1 bis 9 die jeweiligen Nutzungsabschnitte ersichtlich.

Die Straßenführung ist das Ergebnis intensiver Abstimmungen. Private und öffentliche Interessen wurden gegeneinander abgewogen.

Es wurde eine Kompromißlösung gefunden, die den Beteiligten annähernd gerecht wurde.



## **Versorgungstechnische Erschließung**

---

### **1. Gasversorgung:**

Die Gasversorgung liegt am Geltungsbereich an. Der Umfang der Maßnahmen zur jeweiligen Grundstückerschiessung muß abgestimmt werden hinsichtlich der Kapazität und technischer Anlagen.

### **2. Elt-Versorgung:**

Die 20 kV-Doppelleitung als Freileitung bleibt erhalten.

### **3. Wasserversorgung:**

Es gilt sinngemäß Punkt 1.  
(neue Wasserversorgung DN 300 zum Gewerbegebiet Breitenhölzer Straße)

### **4. Entwässerung:**

Die Entwässerungstrasse ist als Fläche, die mit Leitungsrechten belegt wird, festgehalten.

Bei Vorhaben, die während der Planaufstellung genehmigt werden, sind die Auflagen der Regionalplanung, Ref. Wasserwirtschaft als Übergangslösung einzuhalten.

### **5. Telekom**

keine Angaben.

### **6. Außenbeleuchtung, Landschaftsbau usw.**

sind in der Kostenschätzung erfaßt.

## Aspekte des Emissionschutzes, bezogen auf die angrenzenden Gebiete

### Aspekte des Immissionschutzes

---

Umweltverträglichkeitsprüfungen werden im allgemeinen nur durchgeführt für diejenigen Vorhaben, die in den Gesetzlichkeiten aufgelistet sind (Bimsch) und dann ihren Standort zwangsläufig in Industriegebieten oder im Außenbereich haben.

Es wird empfohlen, aufgrund der Nachbarschaft von zahlreichen Kleingärten, die Ansiedlung von Gewerbe im eingeschränkten Gewerbegebiet rechtzeitig auf die durch sie möglicherweise auftretenden Störungen zu überprüfen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe mit Einschränkung (Schalleistungspegel LW: Tag 55 dB (A), Nacht: 40 dB, Nachtbetrieb nicht zulässig) zulässig. Die Definition ist im Kapitel "Art der baulichen Nutzung" beschrieben.

Die Maßnahmen zu den Grünbereichen dienen dem Schutz vor negativen Umwelteinflüssen im weitesten Sinne.

Für Lärmbekämpfung bewirken allerdings Grünbereiche von 5 m Breite noch fast keine Minderung.

Alstlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

**Flächenbilanz**

-----

Der Geltungsbereich umfaßt:	4,34 ha
Die entsprechend der Grundflächenanzahl überbaubare Grundstücksfläche beträgt im eingeschränkten Gewerbegebiet	3,88 ha
Im Mischgebiet stehen entsprechend den GFZ zur Verfügung	ca. 0,46 ha
Der Anteil an Fläche, der für die Erschließungsstraße benötigt wird, beträgt	ca. 0,12 ha
Öffentliches Grün mit Bindung zur Anpflanzung (nur Bereich im Norden, d. h. ohne Grün im Straßenraum der B 247)	ca. 0,07 ha
Privates Grün mit Bindung zur Anpflanzung von Bäumen	ca. 0,24 ha

## Nachrichtliche Übernahmen im B-Plan

---

Zur Zeit sind im B-Plan noch keine Nachrichtlichen Übernahmen enthalten.

Nachrichtliche Übernahme heißt:

"nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in dem B-Plan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die Städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind" (BauGB, § 9, Abs. 6).

Zu den "anderen" gesetzlichen Vorschriften gehören u. a.:

Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes  
des Bundesbahngesetzes  
des Telegrafengegesetzes  
des Luftverkehrsgesetzes  
des Personenbeförderungsgesetzes  
des Abfallgesetzes usw.

über örtliche Planungen auf den Gebieten des Wasser-, Verkehrs-, Wegerechts usw.

Lediglich der vorhandene Meilenstein und der Baum werden als zu erhalten festgesetzt.

## Bodenordnende Maßnahmen bzw. deren Grundlagen

---

gemäß § 24 BauGB

*geändert April 95*

Leinefelde, den 07.10.93

*Reinhold*  
.....  
Der Bürgermeister  
(Dienstsiegel)

