Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in einer Sitzung am 19.03.2018 den Bebauungsplan Nr. 96 "Im Boden II", Stadtteil Leinefelde beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Leinefelde-Worbis vom 22.03. bis 9.04.18 sowie am 22.03.18 im Amtsblatt Nr. 3 bekanntgemacht.

Leinefelde-Worbis, den 18. DEZ. 2020 Bürgermeister Siegel

Marko Grosa
Bürgermeister

2. Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in einer Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 96 "Im Boden II", Stadtteil Leinefelde, bestehend aus der Planeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Leinefelde-Worbis, den 18. DEZ. 2020 Bürgermeister Siegel

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 2.08.2019 Sie sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Leinefelde-Worbis, den 18. DEZ. 2020 Bürgermeister Siegel

Marko Grosa
Bürgermeister

4. Auslegung/ Beteiligung der Öffentlichkeit
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass den Bürgern im Rahmen des Auslegungsverfahrens auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Leinefelde-Worbis vom:
18.07.2019 bis 10.09.2019 sowie im Amtsblatt Nr. 18/2019 und vom
13.07.2020 bis 14.08.2020 sowie im Amtsblatt Nr. 14/2020 bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 96 „Im Boden II" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat vom
05.08.2019-09.09.2019 (1. Auslegung) und vom
13.07.2020-15.08.2020 (2. Auslegung) öffentlich ausgelegen.

Leinefelde-Worbis, den 18.12.2020 Siegel

Marko Grosa
Bürgermeister

5. Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 7.12.2020 geprüft und abgewogen.Das Abwägungsergebnis ist den Betreffenden mitgeteilt worden.

Leinefelde-Worbis, den 18. DEZ. 2020 Bürgermeister Siegel

Marko Grosa
Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 96 "Im Boden II", Stadtteil Leinefelde, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde durch den Stadtrat Leinefelde-Worbis gem. § 10 BauGB am 7.12.2020 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Leinefelde-Worbis, den 18. DEZ. 2020 Bürgermeister Siegel

Marko Grosa
Bürgermeister

7. Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr. 96 "Im Boden II", Stadtteil Leinefelde, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Leinefelde-Worbis, den 08.03.21 Bürgermeister Siegel

Marko Grosa
Bürgermeister

8. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 96 "Im Boden II", Stadtteil Leinefelde 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, ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Leinefelde-Worbis vom 11.05. bis 30.05.21 sowie am 11.05.21 im Amtsblatt Nr. 5/2021 bekanntgemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB)und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 12.03.21 in Kraft getreten.

Leinefelde-Worbis, den 8.04.2021 Bürgermeister Siegel

Marko Grosa
Bürgermeister

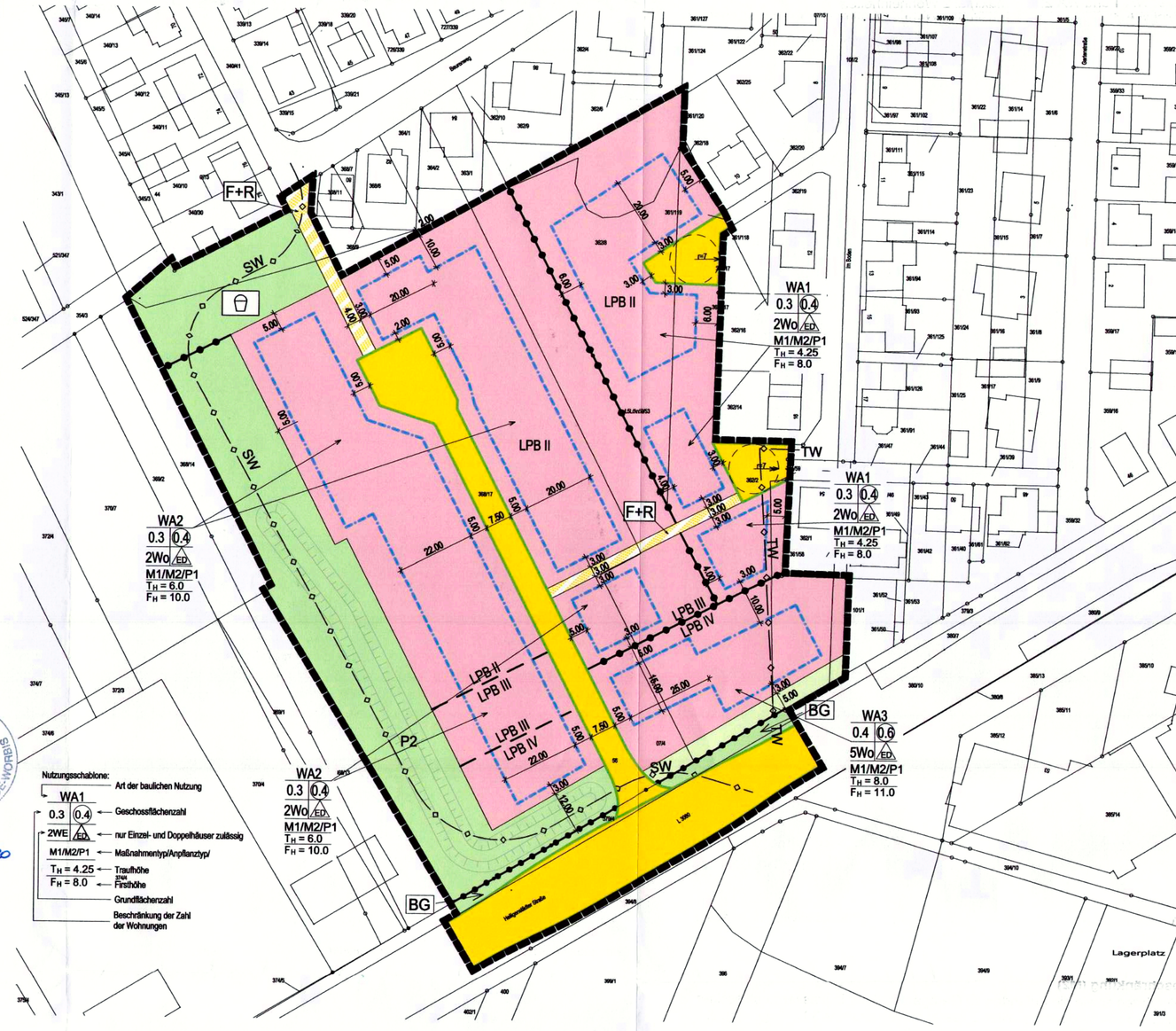
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Leinefelde-Worbis

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Beziehungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 19. Nov. 2020 übereinstimmt.

Leinefelde-Worbis, den 19. Nov. 2020

Katasterbereichsleiter

Bebauungsplan Nr. 96 "Im Boden II"
Stadtteil Leinefelde



A: Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung 1.1) (§ 4 BauNVO)

WA1/WA3 — Index für Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung 1.1)

2Wo — Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (siehe textliche Festsetzung 1.2) (§ 9 (1) 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

0.4 — Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 (2), (3) und § 19 BauNVO)

0.6 — Geschossflächenzahl, GFZ (siehe textliche Festsetzung 2.1) (§ 16 und § 20 BauNVO)

F_H =10.0 — Firsthöhe in Meter als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.2) (§ 18 (1) BauNVO)

T_H =6.0 — Traufhöhe in Meter als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.2) (§ 18 (1) BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

SW — unterirdische Leitung (Schmutzwasser)

TW — unterirdische Leitung (Trinkwasser)

6. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

private Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

BG — Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

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

M1/M2 — Index für Maßnahmentyp (siehe textliche Festsetzungen 3.1 und 3.2)

P1/P2 — Index für Anpflanztyp (siehe textliche Festsetzungen 3.3 bis 3.4)

8. Sonstige Planzeichen

LPB IV / LPB V — Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzung 4.3) (§ 9 (1) 24 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr 96 "Im Boden II", Stadtteil Leinefelde (§ 9 (7) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet
Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) und (9) BauNVO und § 4 BauNVO)

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten
Die Zahl der Wohnungen je Gebäude ist wie folgt beschränkt:
Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2: maximal 2 Wohneinheiten
Allgemeines Wohngebiet WA 3: maximal 5 Wohneinheiten

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern gelten die Gebäudeteile (z.B. Doppelhaushälfte) als ein Wohngebäude.
(§ 9 (1) 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Geschossflächenzahl
Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln, die im Sinne des § 2 Abs. 6 ThürBauO ein oberirdisches Geschoss sind.
(§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 und § 20 (3) BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Erdgeschosshöhe
Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF-EG) darf das natürlich gewachsene Gelände maximal um 0,50 m übersteigen.
(§ 9 (1) 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2), (3) und (5) BauNVO und § 18 (1) BauNVO)

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Firsthöhe und die Traufhöhe als Höchstmaß festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die First- und Traufhöhe ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (siehe textliche Festsetzung 2.2.1).

Oberer Bezugspunkt:
First im Sinne dieser Festsetzung ist der oberste Punkt des Daches (Firstziegel). Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (Ziegel oder Attika).

Für die Höhen baulicher Anlagen gelten folgende Maße:

Allgemeines Wohngebiet mit dem Index 1 (WA 1):
Traufhöhe max. 4,25 m
Firsthöhe max. 8,0 m

Allgemeines Wohngebiet mit dem Index 2 (WA 2):
Traufhöhe max. 6,00 m
Firsthöhe max. 10,0 m

Allgemeines Wohngebiet mit dem Index 3 (WA 3):
Traufhöhe max. 8,00 m
Firsthöhe max. 11,00 m

Flachdächer:
Bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung < 12°) sind Geschosse oberhalb der Traufe nur als Staffelgeschoss zulässig.

Staffelgeschosse müssen an der vollen Länge zweier Gebäudeseiten einen Gebäuderücksprung von mindestens 2,00 m aufweisen.

Ausnahmsweise darf bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung < 12°) die Höhe baulicher Anlagen die festgesetzte Traufhöhe um maximal 1,00 m überschreiten, wenn oberhalb der Traufe kein weiteres Geschoss errichtet wird.
(§ 9 (1) 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2), (3) und (5) BauNVO und § 18 (1) BauNVO)

3. Planungen, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.1 Verbot von Kiesflächen in Gärten (M1)
Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Kiesflächen u.ä. auf Geotextilvlies unzulässig. Zulässig sind Dränagestreifen an Gebäuden bis zu 50 cm Breite.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

3.2 Versiegelungsbeschränkung (M2)
Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

3.3 Bepflanzung de Baugrundstücke (P1)
Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche

- ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, StU 12-14 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage anzupflanzen
- sowie 3 standortgerechte, heimische Sträucher, 2xv, oB, 60 - 80 cm anzupflanzen
- Dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. adäquater Ersatz abgängiger Gehölze
  Im Bestand vorhandene Gehölze, die erhalten werden, können auf die Festsetzung angerechnet werden.

(§ 9 (1) 25a BauGB)

3.4 Entwicklung einer Gehölzstruktur am westlichen Plangebietsrand (P2)
Auf der mit P2 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche am westlichen Plangebietsrand ist eine Gehölzstruktur zu entwickeln durch:
- Anpflanzen von mindestens 9 einheimischen und standortgerechten Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm, 3xv, mB, StU 18 - 20 cm in einem Pflanzabstand der Bäume untereinander von mindestsens 10 m
- Anpflanzen von mindestens 35 einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen als Sträucher, 2xv, oB, 60 - 100 cm, in Gruppen zu maximal 5 Stück zwischen den Traufbereichen der Baumstandorte, Pflanzabstand der Gehölze untereinander 1,5 m
- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Raseneinsaat RSM Landschaftsrasenmischung R.S.M. 7.1.2 Standard mit Kräutern
- Dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. adäquater Ersatz abgängiger Gehölze.

Die Errichtung einer Verwaltung ist zulässig
(§ 9 (1) 25a BauGB)

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

4.1 Orientierung
Die besonders schutzwürdigen Nutzungen, Schlafräume und Kinderzimmer, sind in den Allgemeinen Wohngebieten mit den Lärmpegelbereichen III und IV zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. Die "Lärmseite" ist auf die Heiligenstädter Straße orientiert.
Anlagen von Außenwohnbereichen, wie Terrassen, Freisitze und Balkone etc., dürfen in den Lärmpegelbereichen IV nur auf der lärmabgewandten Seite errichtet werden.
Ausnahmsweise sind Anlagen von Außenwohnbereichen auch auf der lärmzugewandten Seite zulässig, wenn durch Schallschutzmaßnahmen ein ausreichender Lärmschutz für diese Bereiche sichergestellt wird.
(§ 9 (1) 24 BauGB)

4.2 Passiver Schallschutz - Außenbauteile
In den Lärmpegelbereichen III und IV sind bei schutzbedürftigen Räumen Schallschutzfenster einzubauen. In Schlaf- und Kinderzimmer sind diese mit Schallgedämmten Luftdurchlasselementen zu versehen.
(§ 9 (1) 24 BauGB)

4.3 Lärmpegelbereiche
Im Plangebiet wird zur Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen (Lärmemissionen) passiver Schallschutz für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzt.
Die Bemessung der erforderlichen Schalldämm-Maße von Außenbauteilen ist gemäß den Regeln der DIN-4109-1:2018-01, Abschnitt 7 in Verbindung mit DIN-4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4 auf Grundlage der im Schalltechnischen Gutachten dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel durchzuführen.
(§ 9 (1) 24 BauGB)

5. Rückhaltung und Versickerung
Das von den Privatgrundstücken abfließende Oberflächenwasser darf nur gedrosselt in das öffentliche Regenwasserkanalnetz eingeleitet werden. Dafür sind von den Grundstückseigentümern Behälter in Form von Teichen oder Zisternen mit für die jeweilige Grundstücks- und Versiegelungsgröße bemessenem Rückhalteraum zu errichten. Der Abfluss ist durch geeignete technische Vorrichtungen auf eine Größe von 5 l/s*ha Grundstücksfläche zu begrenzen.
(§ 9 (1) Nr. 16 c BauGB)

C: Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich
Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 88 (1) 1 und (2) der Thüringer Bauordnung (ThürBO) gelten im Bereich des Bebauungsplan Nr. 96 "Im Boden II", OT Leinefelde der Stadt Leinefelde-Worbis.

2. Dachform
Im Baugebiet sind Flachdächer und geneigte Dächer in Form von Satteldächern oder zweihüftigen Pultdächer zulässig. Einhüftige Pultdächer sind unzulässig. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.

3. Dachfarbe
Für geneigte Dächer sind Dacheindeckungen nur in den Farbtönen rot oder anthrazit zulässig. Von dieser Regelung sind Dacheindeckungen aus metallischen Materialien wie Kupfer und Zink ausgenommen.

4. Dachmaterial
Für geneigte Dächer sind nur nicht glänzende Dachmaterialen zulässig. Dachmaterialen aus Metall (Zink, Kupfer) gelten als nicht glänzend.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Nebenanlagen untergeordnete Gebäudeteile und Wintergärten. Der Einbau von Dachflächenfenstern und Sonnenenergieanlagen ist zulässig.

5. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 86 (1) ThürBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 86 (3) ThürBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

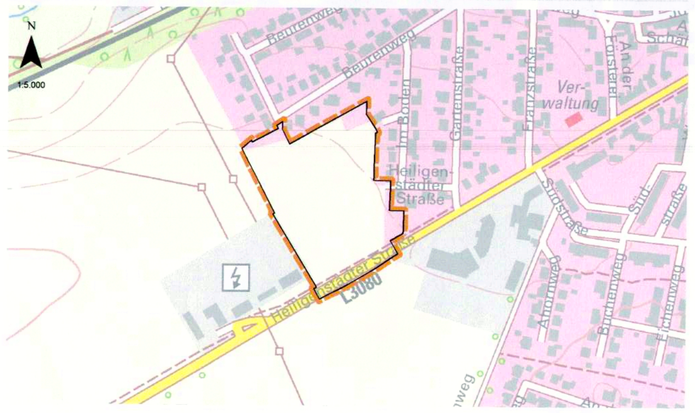
Rechtsgrundlage
1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBl, S. 49).
5. BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)

Aufgestellt/ Geändert/ Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
16.04.2019	E. Wirthwein		16.04.2019	W. Pehle	
03.06.2019	E. Wirthwein		03.06.2019	W. Pehle	
30.07.2019	E. Wirthwein		30.07.2019	W. Pehle	
06.07.2020	E. Wirthwein		06.07.2020	W. Pehle	
07.07.2020	E. Wirthwein		07.07.2020	W. Pehle	
30.10.2020	E. Wirthwein		30.10.2020	W. Pehle	
10.11.2020	E. Wirthwein		10.11.2020	W. Pehle	
Maßstab: 0 10 20 30 40 50 1 / 1000			Blattgröße: 0.86 x 0.65		

Stadt Leinefelde-Worbis

Bebauungsplan Nr. 96 "Im Boden II", Stadtteil Leinefelde

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB



Bebauungsplan

Satzung

Stand: 10.11.2020

Landkreis Eichsfeld
Landratsamt
Die Satzung
B.-Plan Nr. 96 „Im Boden II"
Az.: 2021 - 635.000.063
hat vorgelegen.
Heiligenstadt, den 29.04.2021

Betreuung:

(Unterschrift)

planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Verzeichnis: 2668P3-a