Bebauungsplan Nr.105 "Dorfstraße", Leinefelde-Worbis, Ortsteil Wintzingerode

Landkreis Eichsfeld
Landratsamt
Die Satzung
B-Plan Nr. 105 „Dorfstraße"
Az.: 2020-635-00-067
hat vorgelegen.
Heiligenstadt, den 10.03.2020
verfasst!

Teil A: Planzeichnung

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in der Sitzung am 03.12.2018 den Bebauungsplan Nr.105 "Dorfstraße", Leinefelde-Worbis, Ortsteil Wintzingerode, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Leinefelde-Worbis vom 06.12.2019 bis 21.12.2019 sowie am 06.12.2018 im Amtsblatt Nr. 32 der Stadt Leinefelde-Worbis bekanntgemacht worden.

Leinefelde-Worbis, den 14. JAN. 2020
Marko Grosa
Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat vom _____ bis _____ ~~gem. § 3 (1) BauGB~~ stattgefunden.

Leinefelde-Worbis, den _____

3. Offenlegungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in einer Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr.105 "Dorfstraße", ~~Leinefelde-Worbis, Ortsteil~~ Wintzingerode bestehend aus der Planzeichnung ~~(Teil A) und dem textlichen~~ Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Leinefelde-Worbis, den _____

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 15.08.2019. Sie sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Leinefelde-Worbis, den 14. JAN. 2020
Marko Grosa
Bürgermeister

5. 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 der Auslegungsverfahrens auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Leinefelde-Worbis vom 09.09.2019 bis 21.09.2019 sowie am 03.09.2019 im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Leinefelde-Worbis bekanntgemacht worden.
Auf die Erstellung eines Umweltberichts wurde gem § 2a BauGB verzichtet. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.105 "Dorfstraße", Leinefelde-Worbis, Ortsteil Wintzingerode, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung, hat vom 09.09.2019 bis 20.09.2019 öffentlich ausgelegen.

Leinefelde-Worbis, den 14. JAN. 2020
Marko Grosa
Bürgermeister

6. Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger der öffentlichen Belange am 02.12.2019 geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betreffenden mitgeteilt worden.

Leinefelde-Worbis, den 14. JAN. 2020
Marko Grosa
Bürgermeister

7. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr.105 "Dorfstraße", Leinefelde-Worbis, Ortsteil Wintzingerode, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurden durch den Stadtrat Leinefelde-Worbis gem. § 10 BauGB am 02.12.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Leinefelde-Worbis, den 14. JAN. 2020
Marko Grosa
Bürgermeister

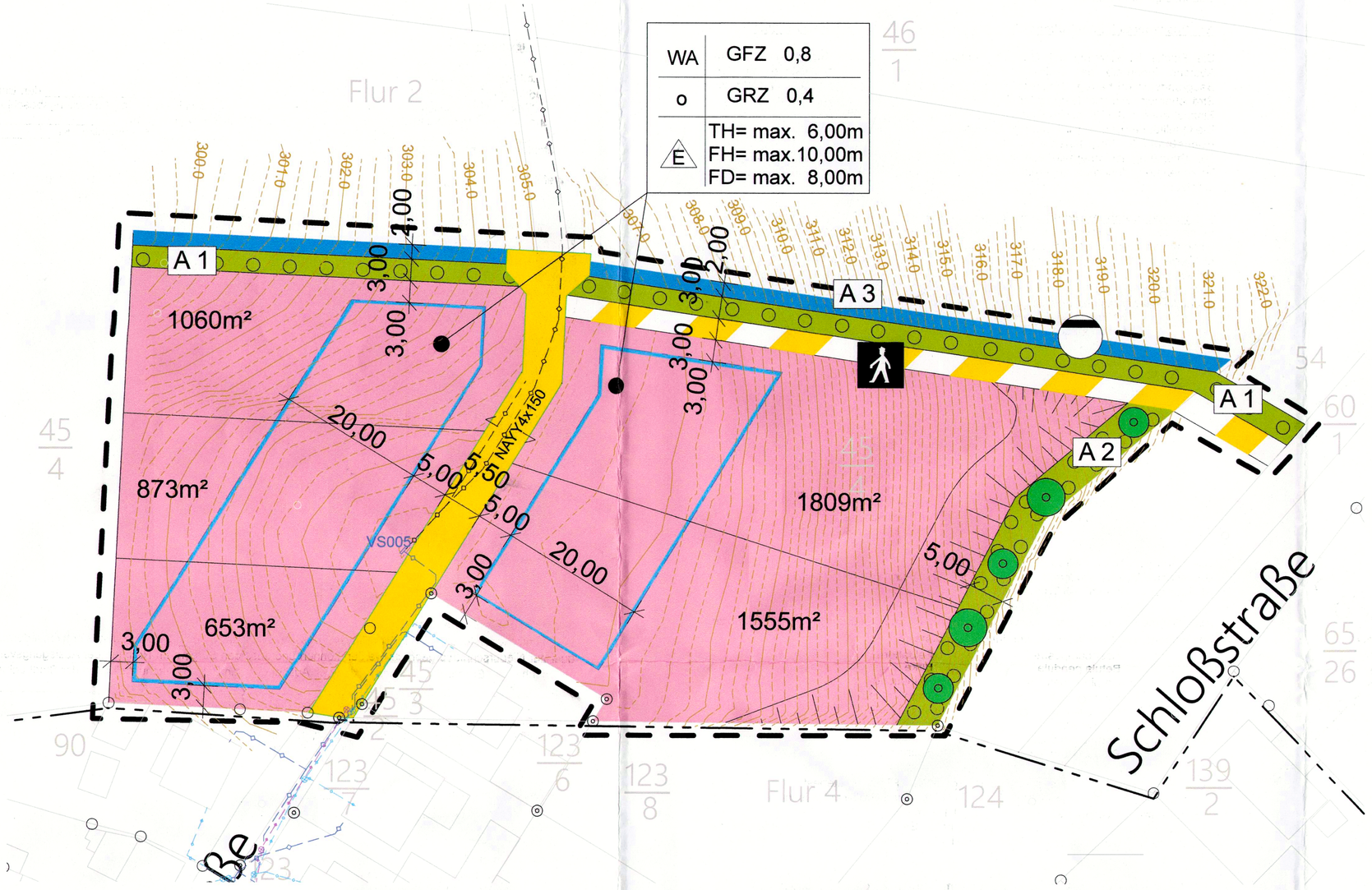
8. Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr.105 "Dorfstraße", Leinefelde-Worbis, Ortsteil Wintzingerode, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Leinefelde-Worbis, den 17. APR. 2020
Marko Grosa
Bürgermeister

9. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.105 "Dorfstraße", Leinefelde-Worbis, Ortsteil Wintzingerode, 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 26.03.2020 bis 16.04.2020, sowie am 26.03.2020 im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Leinefelde-Worbis bekanntgemacht worden. 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 27.03.2020 in Kraft getreten.

Leinefelde-Worbis, den 17. APR. 2020
Marko Grosa
Bürgermeister

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Leinefelde-Worbis, Ortsteil Wintzingerode
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 26. Nov. 2019 übereinstimmen.
Leinefelde-Worbis, den 26. Nov. 2019
Referatsberichsleiter



Rechtsgrundlage
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. Teil I, S. 3786) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. Teil I, S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl 2014, S. 49), zuletzt geändert Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl 2014, S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153)
5. ThürKO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04. ThürKO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04. 2017 (GVBl. S. 91)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Gesetz vom 15.09.2017 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.V. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018
7. Thür. Gesetz für Natur u. Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S.421), Thür. Gesetz für Natur u. Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S.421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2015 (GVBl. S. 113)
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009, (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 28.01.201 31.07.2009, (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 28.01.201
9. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. 08 2009 (GVBl. Nr. 11, S. 648) Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. 08 2009 (GVBl. Nr. 11, S. 648)
10. BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)
11. Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, GVBl. S.562), Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, GVBl. S.562), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574, 584)

Alle Rechtsgrundlagen jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl § 20 BauNVO

Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden, gem. § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB, wird auf **max. 2 Wohnungen (Wohneinheiten)** festgesetzt.
Die maximale hangseitige Firsthöhe darf ***10,00m*** nicht überschreiten.
Die maximale hangseitige Attikahöhe darf ***8,00m*** nicht überschreiten.
Die maximale hangseitige Traufhöhe darf ***6,00m*** nicht überschreiten.
Bezugspunkt ist das natürlich gewachsene Gelände in der Mitte des Gebäudes. (Gebäudemitte)

Nr.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

o offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)
E nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO)
Baugrenze

Garagen und Carports gem. §12 NVO sind auf den Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nr.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauNVO)

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Fußgängerbereich

Nr.5 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a+b BauGB) - Öffentliches Grün

Bäume
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Nr.5.1 Festlegung zu privaten Anpflanzungen

Je Baugrundstück sind je angefangenen 500 m² nicht überbaute Grundstücksfläche mind. 1 hochstammiges, einheimisches Laubgehölz oder 1 Obstbaumhochstämme (160-180 cm Stammhöhe ab Kronensatz) zu pflanzen.
Nadelgehölze werden nicht angerechnet.

Die Umsetzung der Maßnahme hat in auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Übernahme der Pflanzbindung ist in der Bauanzeige vorzuweisen.

A 1 Pflanzbereich im nördlichen Teil des Baugebietes (BauGB § 9 (1) Nr. 25a)

Die Fläche ist einreihig mit Gehölzen entsprechend Pflanzliste Sträucher in einem Abstand innerhalb der Reihe von 1 m zu bepflanzen. Der Abstand zu den Baugrundstücken beträgt 2 m, zum angrenzenden Graben 1 bis 1,5 m. Die Qualität der Sträucher wird wie folgt festgesetzt: **Sträucher, verpflanzt, 3-5 Triebe, 60-100**
Einzustreuen in die Pflanzung sind 3 Bäume aus der Pflanzliste Bäume.
Die Qualität der Bäume wird wie folgt festgesetzt:
Hochstamm, 2 x Verpflanzt, o.B., 10-12
Die Pflanzung ist innerhalb von 2 Jahren nach Genehmigung des Bebauungsplans vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit innerhalb von 3 Jahren zu ersetzen.

A 2 Pflanzbereich im westlichen Teil des Baugebietes (BauGB § 9 (1) Nr. 25a)
In der als **A 2** bezeichneten Fläche wird eine dreireihige Feldgehölzpflanzung mit eingestreuten Bäumen angelegt. Der Reihenabstand beträgt 1 m, innerhalb der Reihe 1,5 m. Der Abstand zu den Baugrundstücken beträgt 1,5 m, zum angrenzenden Bereich des RRB ebenfalls 1,5 m.
Zur Verwendung kommt eine Auswahl heimischer und standortgerechter Gehölze nachfolgender Auflistung **(Gehölzliste):**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguineum	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Die vorgesehenen Sträucher werden gemäß FFL "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", Ausgabe 2004, folgende Qualität und Größe aufzuweisen:
Sträucher, verpflanzt, 3-5 Triebe, 60-100

Als Bäume kommt eine Auswahl heimischer und standortgerechter Gehölze nachfolgender Auflistung zur Verwendung **(Baumliste):**

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus x thuringiaca	Thüringer Mehlbeere

Die vorgesehenen Bäume werden gemäß FFL "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", Ausgabe 2004, folgende Qualität und Größe aufweisen:
Hochstamm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 10-12 cm
Die Pflanzung ist innerhalb von 2 Jahren nach Genehmigung des Bebauungsplans vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit innerhalb von 3 Jahren zu ersetzen.

A 3 Anlage eines Grabens (Entwässerungsmulde) im nördlichen Teil des Baugebietes (BauGB § 9 (1) Nr. 16b)

In diesem Bereich wird zum Abfangen des Niederschlagswassers ein Graben angelegt. Die Ausformung dies Grabens erfolgt flach und breit, sodass anströmendes Wasser bei einem stärkeren Niederschlagsereignis teilweise versickern kann.

Nr.6 Sonstige Planzeichen

Grenze der räumlichen Geltungsbereich § 9 Abs.7 BauGB
Flurgrenze
Grundstücksgrenze
11/33 Flurstücksnummer
284 Geländehöhen m ü.NN
Abgrabung
Aufschüttung
Abwasser/ Entwässerungsgraben
Kabel Niederspannung Bestand
Kabel NAYY 4x150 Bestand Tot im Boden
Trinkwasserleitung Bestand
Mischwasserleitung Bestand
Kanaldeckel

Nr.7 Gestaltungsvorschriften

Dächer:
Als Deckendeckung sind nur rote, rotbraune, graue und schwarze Dachziegeln und Dachsteine im Farbton RAL Nr. 2001-2009, 8003-8011 und Nr. 3000, 3003, 7005, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021 sowie Solaranlagen zulässig. Dachgauben dürfen auch mit Zink- oder Kupfereindeckung ausgeführt werden. Die Festsetzungen gelten nicht für (offene und geschlossene) Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
Es sind alle Dachformen zulässig.
Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig.

Geländeregulierung und Stützwende:
Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von je 1,50 m über bzw. unter der gewachsenen Geländeoberkante zulässig. Ausnahmsweise können sie bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen werden. Dabei dürfen Böschungen maximal einen Neigungswinkel von 1: 1,5 aufweisen.
Stützmauern sind in einer Höhe von bis zu 1,50m über der gewachsenen Geländeoberfläche zulässig. Ausnahmsweise können sie bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen werden. Sie sind dauerhaft begrünt, in Natursteinmauerwerk oder mit Natursteinverblendung auszuführen. Eine Absturzsicherung ist in licht- und Luftdurchlässiger Form (Draht-, Stabgitterzaun o.ä.) zulässig.

Nr.8 Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Sie sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt in Heiligenstadt anzuzeigen.
Das Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege Weimar ist mindestens 14 Tage vor Beginn von Schacht- bzw. Erdarbeiten zu informieren,damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten erfolgen kann.

Abwasserbeseitigung
Es ist die Errichtung einer vollbiologischen Kleinkläranlage notwendig, dies hat bauseitig auf den privaten Grundstücken zu erfolgen. Vor Einleitung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens hat die Genehmigung des WAZ vorzuliegen.

Oberflächenwasser
Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser soll unter Einhaltung der ThürVerVo auf dem Grundstück versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutztes Regenwasser in die Kanalisation oder einen Vorfluter einzuleiten.
Das Niederschlagswasser von öffentlichen und nichtöffentlichen Flächen muss aus hydraulischen Gründen über Regenrückhalteanlagen geführt und darf nur gedrosselt in das vorgelagerte Kanalnetz eingeleitet werden. Dafür sind von Grundstückseigentümern Behälter in Form von Teichen oder Zisternen mit für die jeweilige Grundstücksgröße bemessenem Rückhaltevolumen zu errichten. Sollten die zu bebauenden Flächen versickerungsfähig sein, kann das Niederschlagswasser einer Versickerung zugeführt werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist bauseits der privaten Eigentümer nachzuweisen.

Bodenschutz
Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Boden, der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Boden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Negative Auswirkungen von Baumaßnahmen auf den Boden und damit verbundene Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen/Archivfunktionen, sind weitestgehend zu vermeiden bzw. zu begrenzen und ausreichend zu kompensieren. Die Stadt Leinefelde-Worbis hat die Einhaltung der Schutzmaßnahmen regelmäßig in der Erschließungs- und Bauphase zu kontrollieren.
Bei der Entsorgung anfallenden Aushubs in dafür vorgesehenen Anlagen sind die Grundsätze der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zu beachten.
Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrubenbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen.
Ergänzend zu den Bodenschutzhinweisen wird auf das Informationsblatt der Stadt Leinefelde-Worbis zum baubegleitenden Bodenschutz verwiesen.
Ebenso ist die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Übersichtskarte Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 105 "Dorfstraße", Leinefelde-Worbis, Ortsteil Wintzingerode
M 1:5000

Stadt Leinefelde-Worbis
Bebauungsplan Nr. 105 "Dorfstraße" Leinefelde-Worbis, Ortsteil Wintzingerode

Bearbeiter:	Datum:	Geändert:	Geprüft:
A.Stitz	04.11.2019	A`	
	Blattgröße: (min.0,97 x 0,59cm)	Maßstab: 1 : 500	Satzung