

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 28.09.2015 im Amtsblatt Nr. 24
Der Aufstellungsbeschluss ist durch Abdruck am 29.09.2015 im Amtsblatt Nr. 24 der Stadt Leinefelde-Worbis bekannt gemacht worden.

Leinefelde-Worbis, den 27.03.17
Marko Grosa
Bürgermeister

Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der TÖB in seiner Sitzung am 20.03.2017 gemäß § 1 Abs. 6 BauGB geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist den Einsendern am 22.03.17 mitgeteilt worden.

Leinefelde-Worbis, den 27.03.17
Marko Grosa
Bürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.03.16 durchgeführt worden. 1. Auf Beschluss des Stadtrates vom 28.09.2015 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Leinefelde-Worbis, den 27.03.17
Marko Grosa
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 "Kurbad" im Stadtteil Wintzingerode, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung wurde am 20.03.17 durch den Rat unter Beachtung der Verfahrensvorschriften als Satzung beschlossen.

Leinefelde-Worbis, den 27.03.17
Marko Grosa
Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 12.01.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Frist für die Abgabe einer Stellungnahme wurde bis zum 23.06.2016 gesetzt.

Leinefelde-Worbis, den 27.03.17
Marko Grosa
Bürgermeister

Ausfertigung
Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 "Kurbad" im Stadtteil Wintzingerode, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausfertigt.

Leinefelde-Worbis, den 23.06.2017
Marko Grosa
Bürgermeister

Beschluss über Entwurf und Auslegung
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 83 "Kurbad" im Stadtteil Wintzingerode (Bearbeitungsstand) mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 BauGB beschlossen.

Leinefelde-Worbis, den
Marko Grosa
Bürgermeister

Inkraftsetzung
Der Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 "Kurbad" im Stadtteil Wintzingerode, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung wurde gemäß § 10 BauGB mit Angabe des Ortes, wo die Satzung eingesehen werden kann, durch Abdruck im Amtsblatt am 23.06.17 bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 29.06.17 bis zum 26.07.17 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht und in Kraft gesetzt.

Leinefelde-Worbis, den 07.11.2017
Marko Grosa
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 83 "Kurbad" im Stadtteil Wintzingerode ist mit Begründung vom 27.03.16 bis 27.10.16 gemäß § 13 Nr. 2 BauGB (Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB) öffentlich ausgelegt worden.
Die öffentliche Auslegung ist dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder per Protokoll geltend gemacht werden können durch Abdruck am 28.09.2015 im Amtsblatt Nr. 24, sowie durch Aushang in der Zeit vom 22.09.16 bis zum 23.06.16 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Leinefelde-Worbis, den 27.03.17
Marko Grosa
Bürgermeister

Verfahrensvermerk
Landesamt f. Vermessung u. Geoinformation, Katasterbereich Leinefelde-Worbis
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 03. Jan. 2017 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 03. Jan. 2017
Katasterbereichsleiter

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Katasteramtliche Darstellungen

Grundstücksgrenze
Flurnummer
Gebäudebestand
Flurstücksnummer
Flurgrenze
Gemarkungsgrenze

Landkreis Eichsfeld
Landratsamt
Die Satzung
VB-Plan Nr. 83 "Kurbad"
Az.: 20.77 - 635 0000.79
Heiligenstadt, den 21.06.2017 (Ch. Wagner)
Verf. 121/17

2. Planzeichenerklärung gem. PlanV 1990

2.1. Art der baulichen Nutzung
es werden die konkrete Art der baulichen Nutzung festgesetzt (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Wohnen Nutzungsart Wohnen
Praxis/Büro Nutzungsart Praxis- und Büronutzung

2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen als Mindest- bzw. Höchstmaß hier als
TH max. Traufhöhe als Maximalthöhe (§ 18 BauNVO)
FH max. Firsthöhe als Maximalthöhe (§ 18 BauNVO)

2.3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

□ abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO i. V. m. den textlichen Festsetzungen I.3.)
△ nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
□ überbaubare Grundstücksfläche im Baubereich (§ 23 (1/3) BauNVO)
■ nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baubereich (§ 23 (5) BauNVO)

2.4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

— Leitungskanal Abwasser Schmutzwasser
- - - - - Leitungskanal Oberflächenwasser
— Druckleitung Trinkwasser
○ vollbiologische Kleinkläranlage
○ Kontrollschacht DN 500
○ Übergabeschacht DN 500
○ Vorhandener Hausanschluss TW

2.5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ Grünflächen (privat)

2.6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

□ Umgrenzung v. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft (§ 9 (1) 15 BauGB)
□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a (6) BauGB)
□ Maßnahmennummer der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
○ Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25 (6) BauGB)

2.7. Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

2.8. Sonstige Darstellungen

○ Bezeichnung Baufeld
○ Bemaßung (verbindlich)

TEIL A : ZEICHNERISCHER TEIL M 1:500



TEIL B : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Es wird die konkrete Art der baulichen Nutzung festgesetzt.
Baufeld 01 : Wohnen
Baufeld 02 : Wohnen, Praxis - und Büronutzung im Rahmen der Ausführung freier Beufe.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 23 BauNVO)
2.1. Festsetzung der Grundflächenzahl gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 (4) BauNVO.
Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist unzulässig.
2.2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 18 (1) BauNVO)
Es werden Gebäudehöhen festgesetzt (siehe zeichnerische Teil)
Die Traufhöhe (TH) ist festgelegt als Maß zwischen der Bezugsebene und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe (FH) als Maß zwischen der Bezugsebene und der Oberkante Firstziegel bzw. beim Putzsch der Schnittpunkt der höheren Außenwand mit der Dachhaut.
Bezugspunkt für Höhenangaben ist die anstehende Geländeoberfläche in der Gebäudemitte der nachzuweisenden baulichen Anlage (gesetzt auf 0,00).

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
3.1. Im Baufeld 01 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise ist der Ausbau der Grundstücksgrenze über 16,70m zulässig. (§ 22 BauNVO)
3.2. Im Baufeld 02 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise ist der Ausbau der Grundstücksgrenze über 19,15m zulässig. (§ 22 BauNVO)
3.3. Es sind Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
3.4. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet

4. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 1/4 BauGB i.V.m. § 12 (6), § 14 (1) und (2), § 23 (5) BauNVO)
4.1. Die Grundfläche der außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässigen Nebenanlagen, Garagen und Carports darf 40m² nicht überschreiten.
Der Mindestabstand zu der erschließenden Verkehrsfläche muss mindestens 5m betragen.

5. Immissionschutz
Für folgenden Baufelder werden Festsetzungen zur Einhaltung des Bauschallschallschutzmaßes getroffen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Baufeld	Lärmpegel Tag dB(A)	Lärmpegel Nacht dB(A)	Lärmpegelbereich DIN 4109	Erl.R.w.res. Wohnen/Büro DIN 4109
1	57	49	II	30
2	57	49	II	30

Die aufgeführten Baufelder befinden sich im Lärmpegelbereich II. Das erforderliche resultierende Bauschallschallschutzmaß von 30 dB ist nach Tabelle 8 der DIN 4109 einzuhalten. Weiterhin hat die Prüfung der Raumkubatur nach Tabelle 9 sowie des Fensteranteils nach Tabelle 10 der DIN 4109 zu erfolgen.
Als passive Schallschutzmaßnahmen sind die Fenster von Schlafräumen an den zur Bundesstraße B 247 abgewandten Seiten auszurichten oder Lüftungsanlagen vorzusehen.
Außenanfahrtsbereiche wie Freizeite Terrassen sind an den zur Straße abgewandten Seiten vorzusehen.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen (§ 5 (2) Nr. 10 und (4) § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

M 1 Anpflanzung von 1 Apfel-Hochstamm 'Gravensteiner', 1 Eberesche und 1 Rotdorn-Hochstamm auf dem Grundstück.
M 2 Die im Vorgriff vorgenommene Beseitigung eines umfangreichen Fichtenbestands trägt mit dem Wegfall saurer Nadelstreue zu einer Verbesserung der Bodenverhältnisse bei.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 83 ThBO)

1. Fassaden
Die Fassaden sind unter Verwendung naturnaher Materialien wie mineralische Putze, Ziegel, Stein und Holz zu gestalten.
Fassaden in Blockbohlen oder Vollstammoptik sowie spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig.

2. Dächer
Für die Hauptkörper sind zugelassen Sattel-, Waln- und versetzte Putzdächer.
Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und bauliche Nebenanlagen sind in ihrer Dachform frei. Stellschendeckungen sind mit Dachziegel oder Dachschindeln der Farbnote rot-, rot-rotbraun oder anthrazit und als Grundachaufbau oder mit solartechnischen Elementen auszuführen.

3. Einfriedigungen
Einfriedigungen in massiver, geschlossener Ausführung wie zum Beispiel Mauern, Trogesteine, Betonwände sind unzulässig.

III. HINWEISE (§ 9 (6) BauGB)

1.-Behandlung des Abwassers
Die mit der Genehmigung der Grundstücksentwässerungsanlage Kd.Nr.:12058 Registrierungsnummer: 037/16 des Wasser- und Abwasserzweckverband "Eichsfelder Kessel" (WAZ) vom 22.06.2016 genannten Bedingungen zum Einleiten von vollbiologisch vorgereinigt Schmutzwasser sind einzuhalten (Anlage2 der Begründung zum B-Plan).
Demnach erfolgt die die Behandlung des häuslich anfallenden Schmutzwassers in einer vollbiologische Kleinkläranlage nach DIN 4261, Teil 1 und Teil 3 unter den in der Genehmigung genannten Bedingungen. Jegliche Änderung der Nutzung der Praxisräume und der Wohnräume sind dem WAZ anzuzeigen.

2.- Behandlung des Oberflächenwassers
Entsprechend der Bestimmungen der Genehmigung der Grundstücksentwässerungsanlage Kd.Nr.:12058 Registrierungsnummer: 037/16 des Wasser- und Abwasserzweckverband "Eichsfelder Kessel" (WAZ) vom 22.06.2016 zum Einleiten von Regenwasser wird das Niederschlagswasser der bestehenden Dach- und Hofflächen gesammelt und in den öffentlichen Kanal des Wasser- und Abwasserzweckverband "Eichsfelder Kessel" (WAZ) abgeleitet. Das Regenwasser vom neu zu errichtenden Anbau wird versickert. Die Versickerung erfolgt über eine Kieströße entsprechend der Planung zur Ver- und Entsorgung (siehe Anlage2 der Begründung zum B-Plan - Genehmigung der Grundstücksentwässerungsanlage Kd.Nr.:12058 Registrierungsnummer: 037/16 des Wasser- und Abwasserzweckverband "Eichsfelder Kessel").

3.- Trinkwasser
Das Grundstück ist bereits durch eine Hausanschlussleitung 32er PEX an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Der Trinkwasseranschluss ist durch ein zugelassenes Fachunternehmen um die geplante Erweiterung zu ergänzen. Die Zustimmung zum Antrag auf Versorgung mit Wasser und Herstellung eines Trinkwasseranschlusses des Wasser- und Abwasserzweckverband "Eichsfelder Kessel" (WAZ) Reg.-Nr. 37/16, Kd.Nr.:12058 wurde am 30.03.2016 erteilt und ist als Anlage3 der Begründung zum B-Plan beigefügt.

4.- Löschwasserversorgung
Der nächstgelegene Löschwasserhydrant befindet sich im Einmündungsbereich Luisental 1 Bahnhofstraße. Bei einer punktuellen Messung im Jahr 2010 wurde bei einem Druck von 1,5 bar eine Entnahmelistung von 57 m³/h ermittelt. Abweichungen von diesem Wert können auf Grund unterschiedlicher Betriebs- und Abnahmesituationen nicht ausgeschlossen werden.

5. Denkmalschutz I Bodenfunde
Bei den Erdarbeiten muss mit dem Auftreten von Bodenfindungen (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden.
Bodenfunde unterliegen nach § 18 "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004, Änderung vom 23. November 2005) der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringer Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar (Tel. 03643/818340) und müssen durch deren Mitarbeiter zur wissenschaftlichen Auswertung untersucht und geborgen werden. Eventuelle Fundstellen sind bis zu unserem Eintreffen abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

6. Bodenschutz:
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze und die DIN 19731 wird hingewiesen.

7. Altlasten
Altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt. Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter Bodenveränderungen bzw. sonstiger Altlasten sind im Rahmen der Mitwirkungspflicht der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND RICHTLINIEN:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - in der zur Zeit gültigen Fassung.
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - in der zur Zeit gültigen Fassung.
 - Thüringer Bauordnung (ThürBO)
 - in der zur Zeit gültigen Fassung.
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung - PlanZV-90)
 - in der zur Zeit gültigen Fassung.
 - Raumordnungsgesetz (Raumordnungsgesetz -ROG)
 - in der zur Zeit gültigen Fassung.
 - Raumordnungsvorordnung (Rov)
 - in der zur Zeit gültigen Fassung.
 - Thüringer Kommunalordnung Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO)
 - in der zur Zeit gültigen Fassung.
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) in der zur Zeit gültigen Fassung.
 - Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der zur Zeit gültigen Fassung.
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der zur Zeit gültigen Fassung.
 - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) in der zur Zeit gültigen Fassung.
 - Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) in der zur Zeit gültigen Fassung.
 - Bundeskleingartengesetz (BKleingG) in der zur Zeit gültigen Fassung.
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der zur Zeit gültigen Fassung.
 - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der zur Zeit gültigen Fassung.
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der zur Zeit gültigen Fassung.
 - Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) in der zur Zeit gültigen Fassung.
 - Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) in der zur Zeit gültigen Fassung.
 - Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der zur Zeit gültigen Fassung.
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der zur Zeit gültigen Fassung.
 - Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Leinefelde-Worbis in der zur Zeit gültigen Fassung.
 - DIN 18005 Tell
 - DIN 18916 Vegetationstechnik Im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzenarbeiten.
 - DIN 18917 Vegetationstechnik Im Landschaftsbau, Rasen und Saatgebiet.
 - DIN 18919 Vegetationstechnik Im Landschaftsbau, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen.
 - DIN 18920 Vegetationstechnik Im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.
 - FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen
 - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen
 - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens vom TMLNU

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN



Stadt Leinefelde - Worbis
Stadt Leinefelde - Worbis
-vertreten durch den Bürgermeister-
Bahnhofstraße 43
37327 Leinefelde-Worbis

Stadtteil Wintzingerode
Gemarkung Wintzingerode
Flur 004
Flurstücke 141/2
Fläche 0,22 ha

Stand der Bearbeitung: Sitzung Januar 2017

Entwurfsverfasser:
Dipl.-Ing. Roberto May
freier Architekt
Berliner Str. 19
37327 Leinefelde
Tel. 036 06 54 34 30
Fax. 036 06 54 34 32