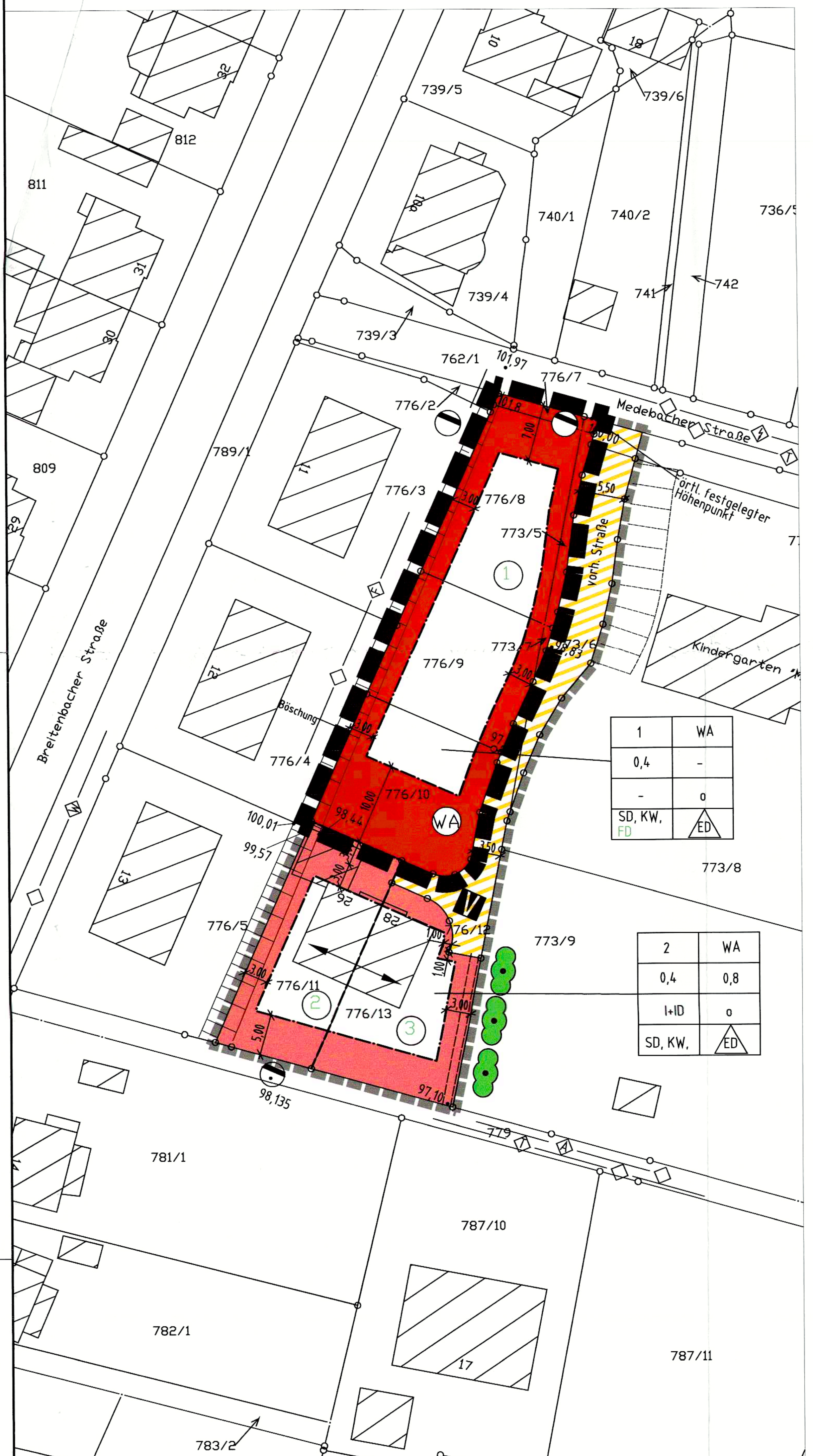
Satzung

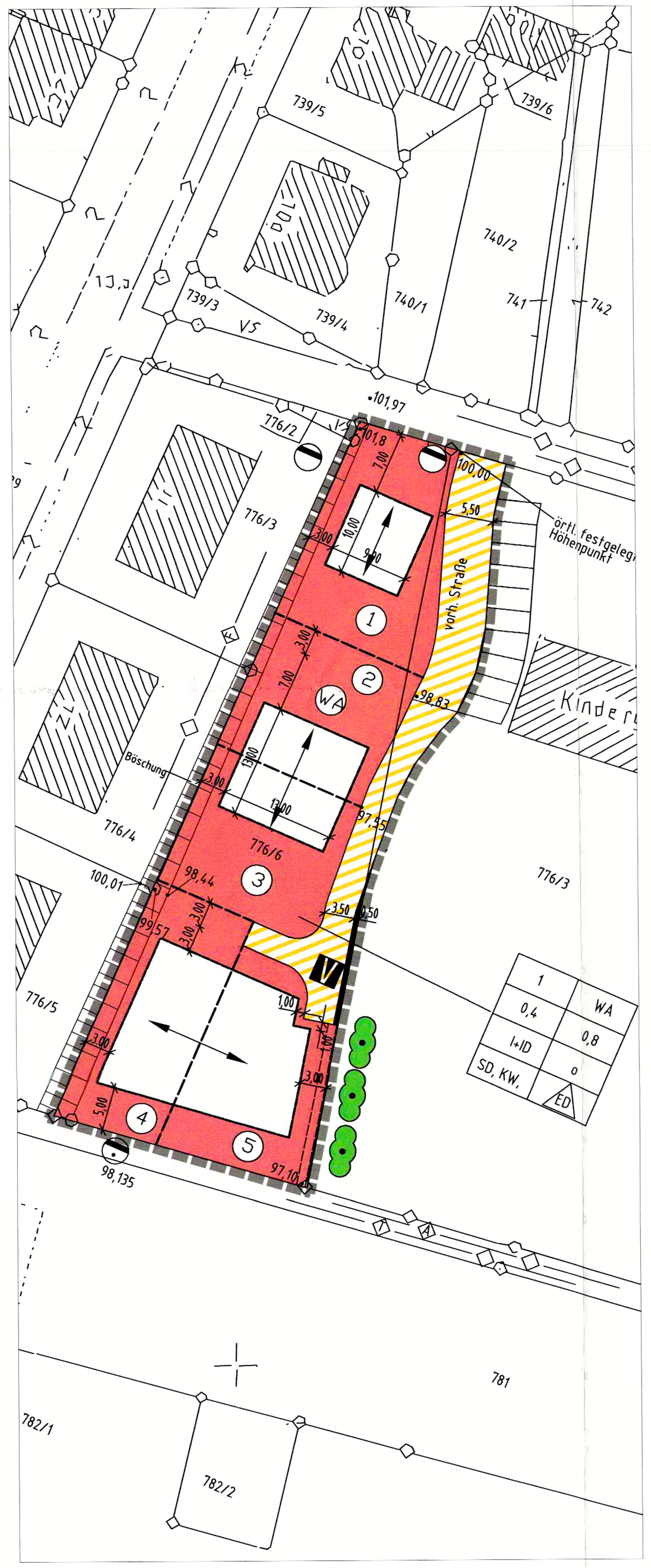
1. einfache Änderung VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 23 ALLG. WOHNGEBIET "IM BODENFELDE" IM STADTTEIL WORBIS gem. § 13a BauGB

TEIL A PLANZEICHNUNG

Gemarkung: Worbis
Flur: 13



Auszug au dem genehmigten VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 ALLG. WOHNGEBIET "IM BODENFELDE"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Nutzungsschablone

Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO)	GFZ Geschoßflächenzahl (§ 16(2)2 u. § 20(2) BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse (§ 16(2)3 u. § 20(1) BauNVO) I+ID eingeschossig mit Dachgeschoss als Vollgeschoss	Bauweise (§ 22(2) BauNVO) o - offene Bauweise
zulässige Dachform(§ 9(4)BauGB) SD - Satteldach KW - Krüppelwalmdach FD - Flachdach	zulässige Hausform (§ 22(2) BauNVO) ED - nur Einzel- u. Doppelhaus

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsberuhigter Bereich

Sonstige Planzeichen

Grenze des räuml. Geltungsbereiches der 1. Änderung und Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes

mögl. Baugrundstücksgrenze (nur als Vorschlag)

Grenze des räuml. Geltungsbereiches

Baugrundstücksnummer (nur als Vorschlag)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Firstrichtung

Hinweise

vorh. Sträucher

• 98,44 Höhenangaben

vorh. Bebauung

vorh. Abwasserschacht

vorh. Flurstücksgrenze

unterirdisch

746/212 Flurstücksnummern

Elektroleitung

Telekomleitung

Wasserleitung

Abwasser

Fernwärme

Gemarkung: Worbis

Flur: 013

Flurstück: 773/5; 773/6; 773/7; 776/7; 776/8; 776/9;776/10; 776/11; 776/12; 776/13

Flurst. teilw.: 773/4

ÜBERSICHTSPLAN

THÜRINGER LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION KATASTERBEREICH LEINEFELDE-WORBIS

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 1 8. Juli 2019 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 1 8. Juli 2019 - Siegel - Referatsbereichsleiter

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Höchstzulässige Zahl der WE (§9Abs 1 Nr. 6 BauGB)
Es sind nur Wohngebäude zulässig, die nicht mehr als 2 Wohnungen beinhalten.

1.2 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z. B. Dachgeschoß) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

1.3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO ausgewiesen.
Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen

zulässig sind
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig sind
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe

nicht zulässig sind
1. Tankstellen

1.4 Firsthöhe (§ 18 BauNVO)
Die Firsthöhe darf nicht mehr als 10,00 m betragen. Die Firsthöhe ist eine Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie bezogen auf die Bezugsebene. Bei Flachdächern ist eine Oberkante, höchster Punkt des Daches oder Attika, von max. 8,00 m zulässig. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante der in der Gebäudemitte liegenden natürlichen Geländeoberkante. Dabei ist Gebäude als funktional selbständige bauliche Anlage mit eigenem Zu- und Ausgang definiert.

1.5 Traufhöhe (§ 18 BauNVO)
Traufhöhe im Baugebiet 2 (WA2) max. I-geschossig = 4,50 m, im Baugebiet 1 (WA1) max. 6,00m. Die Traufhöhe ist für geneigte und flachgeneigte Dächer einzuhalten. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene siehe Firsthöhe. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante der in der Gebäudemitte liegenden natürlichen Geländeoberkante. Dabei ist Gebäude als funktional selbständige bauliche Anlage mit eigenem Zu- und Ausgang definiert.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Nebenanlagen und Einrichtungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht auf straßenzugewandter Seite zulässig. Die Traufhöhe beträgt hierfür max. 4,00 m und die Firsthöhe max. 7,00 m bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene siehe Firsthöhe. Die Summe der Grundflächen aller Nebenanlagen je Baugrundstück wird mit max 50 m² festgelegt.

1.7 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 1 BauNVO)
Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht auf der straßenzugewandten Seite zulässig.

1.8 Festsetzung privates Grün
Je angefangene 1000 qm Grundstücksfläche sind mind. 2 hochstämmige Laubbäume mind. II. Ordnung oder 3 Obstbaumhochstämme (auch Wildsorten) sowie 5 Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB). Außerhalb der Festsetzungen sind Laub- u. Nadelgehölze mindestens im Verhältnis 2:1 zu pflanzen.

nicht überbaubare Flächen:
Alle nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, ggf. Nebenanlagen und Einrichtungen und sonstiger Verkehrsflächen als Grünflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu erhalten.

In gesamten Plangebiet sind standortgerechte, einheimische Bäume u. Sträucher unter Berücksichtigung der folgenden Pflanzliste vorzusehen.

Laubbäume II. Ordnung
Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Sorbus aucuparia - Eberesche
Carpinus betulus - Hainbuche

Obstbaumhochstämme
alte Sorten z. B.
Apfel: - Cox`Orangen Renette
- Boskoop
- Klarapfel
- Ontario
Birne - Gute Luise
- Williams Christ
Kirsche: - Kassins frühe Herzkirschen
- Schattenmorellen
Pflaume: - Hauszwetsche
- Wangenheim
Nußbaum: - Walnuss

Wildobst
Pyrus sommunis - Wild-Birne
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Malus sylvestris - Holz-Apfel

Sträucher
Prunus spinosa - Schlehe
Amelanchier laevis - Felsenbirne
Viburnum opulus - Gewöhnl. Schneeball
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Rosa canina - Hunds-Rose

Mindestanforderungen an das Pflanzgut und die Pflanzungen:
Alle Laubbäume sind als Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen. Alle Obstbaumhochstämme sind mit einem Stammumfang von 8-10 cm und einer Stammhöhe von 1,60 - 1,80 m ab Kronenansatz zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sollen mind. 2 x verpflanzt sein u. eine Höhe von 0,60 - 1,00 m haben.

1.9 Immission
Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in westlicher Richtung müssen ein R`w.res von 40 dB aufweisen. Die Außenwohnbereiche sind nur an der von der B 80 abgewandten Gebäudeseite zulässig. Anderenfalls sind zum Nachweis Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Alternativ kann unter Berücksichtigung der vorh. Straßenbebauung und einer möglichen Schließung der Lücken ein Nachweis zum Aktiven Schallschutz erbracht werden.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO

2.1 Dachformen
Im Geltungsbereich sind bei Wohnhäusern sowie bei Nebenanlagen und Einrichtungen Sattel- und Krüppelwalmdächer sowie im Baugebiet 1 (WA1) Flachdächer zulässig. Bei überdachten Stellplätzen und Garagen gibt es keine Einschränkung der Dachform.

2.2 Dachneigungen
Die zulässige Dachneigung im WA2 beträgt 40 - 49°. Die zulässige Dachneigung im WA1 beträgt 15 - 49°.

2.3 Dacheindeckung
Als Dacheindeckung sind nur rote, rotbraune und im Baugebiet 1 (WA1) anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Geeignete Farbtöne in diesem Sinne sind insbesondere gemäß Farbtonkarte RAAL 2001, 2002, 3000, 3003, 3013, 3016, 7015, 7016, 7021, 8003, 8004, 8012.

2.4 Kniestock
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Dabei gilt als Kniestock das Maß zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Dachhaut.

2.4 Dachaufbauten
Dachaufbauten wie Erker, Gauben usw. sind mit einer max. Gesamtbreite von 50 % der gesamten Gebäudelänge zulässig. Der Abstand zum First ist mit mind. 2 Ziegelreihen auszubilden. Sonnenkollektoren sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

2.5 Einfriedungen
Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen wird auf mind. 0,50 m festgesetzt, außerdem ist dabei nur eine maximale Höhe von 1,00 m zulässig. Zäune sind vorrangig als Staketenzäune herzustellen. Massive Sockel dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten (Ausnahmen können gestattet werden).

3. Hinweise

3.1 Gründungen
Gründungen (außer bei untergeordneten Bauwerken) sind auf der Grundlage einer ingenieurgeologischen Begutachtung zu planen.

3.2 Bodenfunde
Bodenfunde sind nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 meldepflichtig. Archäologische Funde sind dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldstr. 11, 99423 Weimar (Tel. 03643/818340) anzuzeigen.

3.3 Behandlung des Oberflächenwassers
Das Niederschlagswasser von den Stell- und Dachflächen ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern.

3.4 Behandlung des Abwassers
Der Anschluss der Abwasserleitungen erfolgt an das zentrale Abwassernetz.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. 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)
3. Verordnung ber 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 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. 2017 (GVBl. S. 91)
6. 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), 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 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)
10. 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574, 584)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung
Der Stadtrat Leinefelde-Worbis hat in der Sitzung am 25.03.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Im Bodenfelde" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Leinefelde-Worbis vom 08.04.2019 bis13.05.2019 sowie am 28.03.2019 im Amtsblatt (Nr. 07) erfolgt.

Leinefelde-Worbis, den 26.08.2019 — Siegel — Marko Grosa, Bürgermeister

Auslegung
Die Entwürfe der 1.Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 08.04.2019 bis 13.05.2019 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Leinefelde-Worbis vom 28.03.2019 bis 14.05.2019 sowie am 28.03.2019 im Amtsblatt (Nr. 07) bekanntgemacht worden.

Leinefelde-Worbis, den 26.08.2019 — Siegel — Marko Grosa, Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belage
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 02.04.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Leinefelde-Worbis, den 26.08.2019 — Siegel — Marko Grosa, Bürgermeister

Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat Leinefelde-Worbis hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden am 12.08.2019 geprüft, abgewogen und beschlossen.
Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

Leinefelde-Worbis, den 26.08.2019 — Siegel — Marko Grosa, Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes (Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text) wurde durch den Stadtrat Leinefelde-Worbis gem. § 10 BauGB als Satzung am 12.08.2019 beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt.

Leinefelde-Worbis, den 26.08.2019 — Siegel — Marko Grosa, Bürgermeister

Anzeige nach § 21 Abs. 3 ThürKO
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde auf Grund des § 21 Abs. 3 ThürKO durch die Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld bestätigt.

Leinefelde-Worbis, den 17.10.2019 — Siegel — Marko Grosa, Bürgermeister

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Leinefelde-Worbis sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden bekundet.

Leinefelde-Worbis, den 13.11.2019 — Siegel — Marko Grosa, Bürgermeister

Inkrafttreten
Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am .... Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Leinefelde-Worbis, den 15.11.2019 — Siegel — Marko Grosa, Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk
Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Kopie) des Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.

Leinefelde-Worbis, den 15.11.2019 — Siegel — Marko Grosa, Bürgermeister

Landkreis Eichsfeld
Landratsamt
Die Satzung
VB-Plan Nr. 23 „Im Bodenfelde" 1. Änd.
Az.: 2019-635 000123
hat vorgelegen.
Heiligenstadt, den 17.10.2019

Maßstab:	1:500
Planentwurf:	Klingebiel
Planbearbeitung:	Klingebiel
Datum:	Feb. 2019, Juli 2019

Plangebietsgröße:	ca. 0,098 ha
Plangröße:	890*594
Projekt-Nr.:	01019

LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD
STADT LEINEFELDE-WORBIS

Satzung
1. einfache Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 allg. Wohngebiet "Im Bodenfelde" im Stadtteil Worbis gem § 13a BauGB

Planung: KWR Planungs- & Ingenieurbüro

BAULEITPLANUNG