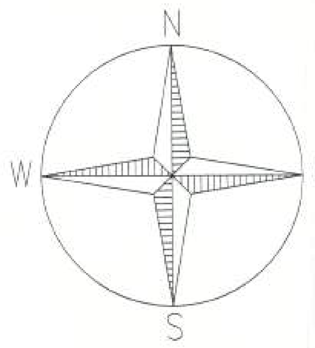
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 85

„Neuanlage Westernranch am Klien“ in Worbis
37327 Leinefelde-Worbis, Landkreis Eichsfeld

Gemarkung Worbis,
Flur 9, Flurstücke Flurstücke 33*; 77/3*; 78*; 110/1*; 110/2*; 117; 118; 121/1*; 148/6*; 150/4*; 152/4*; 154/5*; 156/7*; 156/9*; 157/5*; 160/9*; 875/20; 892/116
*teilweise berührte Flurstücke



Teil A M.1:1.000

Planzeichen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Westernranch (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)

0,30 — Grundflächenzahl (GRZ)
I — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
a — abweichende Bauweise
Baugrenze

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

Grünfläche (überlagernde Festsetzung)
R — Schotterrasenweg

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
Private Verkehrsfläche (überlagernde Festsetzung)
P — Zweckbestimmung: Parkplatz
Einfahrten
Begrenzungslinie Verkehrsfläche
240,3 — Höhenlage Bestand (z. B. 240,3 m über NN)
241,3 — Höhenlage Planung (z. B. 241,3 m über NN)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Anpflanzen von Bäumen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche – Teich (überlagernde Festsetzung)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen (überlagernde Festsetzung)
Nr. 1 Regenwasserrückhaltung und Versickerung

Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Stützmauern (Gabionen)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO

SD — Satteldach
PD — Pultdach
FD — Flachdach

III. Eintragungen in die Plangrundlage

29/6 — Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Flurgrenze
320 — Höhenlinien (Angaben in Meter über NN)
—TW— Trinkwasserleitung inkl. Steuerkabel (Bestand)
—Elt— Elektrofreileitung (Bestand)
—SW—SW— Schmutzwasserleitung (Planung)
—RW—RW— Regenwasserleitung (Planung)
—TW—TW— Trinkwasserleitung (Planung)

IV. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans
Reithalle — geplante Gebäude und Anlagenteile (z.B. Reithalle)
Böschung vorhanden/ geplant

V. Weitere Darstellungen

Metrische Angaben

5,0 — Längenangaben in Meter

Füllschema der Nutzungsschablone

Sondergebiet mit Nr.	
Dachform	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	
Gesamtgebäudehöhe NHN bzw. über natürlichem Gelände	
Minimale Erdgeschossfertigfußbodenhöhe NHN	

Teil B

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB

Sonstiges Sondergebiet „Westernranch“ (SO1, SO2, SO3, SO4) (§11 Abs. 2 BauNVO)

- In den einzelnen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Westernranch“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

  Sondergebiet SO 1:
  - Reithalle
  - Pferdeführanlage, Roundpen o.ä.
  - Pensionspferdehaltung
  - Saloonbetrieb
  - Rinderhaltung in einem der Pferdehaltung untergeordnetem Maßstab
  - allgemeine Einrichtungen zur Pferde- und Rinderhaltung wie z.B. Heu-/Strohlager, Futtermittellagerung, Sattelkammern, Maschinen- und Gerätelager, Dungplatz, Wasch- und Trockenräume, etc.,
  - Nicht störende Gewerbebetriebe als reitsportbezogene Ergänzungseinrichtungen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes entsprechen, Gastronomie (inkl. Schankraum, Küche, Sanitärräume), Einzelhandesflächen bis 100 m² Verkaufsfläche (ausschließlich Waren für Pferdesport bzw. Reiterbedarf), Tierheilpraxis (Veterinär) und Einrichtungen für therapeutisches Reiten
  - Büro- und Verwaltungsräume, Werkstätten innerhalb des Gebäudes Reithalle, sofern sie mit den o.g. zulässigen Anlagen in einem engen räumlichen u. betrieblichen Zusammenhang stehen
  - Einzelstehende Bürogebäude
  - Unterstand

  Sondergebiet SO 2:
  - Reitplatz
  - Tribünenanlagen
  - Offenstall

  Sondergebiet SO 3:
  - 3 x Ranchhäuser mit je max. 3 x Ferienwohnungen

  Sondergebiet SO 4:
  - 1 x Wohn- und Geschäftsgebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (1 x Wohneinheit)

- Im gesamten als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Westernranch“ gekennzeichneten Bereich sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
  - Sandplätze und befestigte Koppeln
  - Veranstaltungen und Shows mit Pferden u. Rindern wie Rodeo, Horsemanship usw.
  - mobile offene Unterstände
  - Nebenanlagen (s.u.).

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§19 Abs. 1 BauNVO)

- Die zulässige Grundfläche GRZ = 0,30 im Sondergebiet darf durch die Grundflächen der Nebenanlagen/ priv. Verkehrsflächen) bis zu einer GRZ = 0,45 überschritten werden [§ 19 Abs. 4 BauNVO]
- Maßgebliche Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundfläche des Sondergebietes (31.484 m²) [§ 19 Abs. 3 BauNVO].

2.2 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe (§16, 18 BauNVO)

- Im Sondergebiet SO 1 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe für die Reithalle 386,50 m (NHN) Die minimale Fussbodenhöhe wird auf 372,00 m (NHN) festgesetzt. Abweichungen von bis zu 0,5 m sind zulässig. Für den Unterstand beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 7,5 m über der fertiggestellten Geländeoberkante. Für die restlichen Gebäude im SO 1 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 5,0 m über der mittleren fertiggestellten Geländeoberkante.
- Im Sondergebiet SO 2 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 5,0 m über der mittleren fertiggestellten Geländeoberkante.
- Im Sondergebiet SO 3 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 5,0 m über der mittleren fertiggestellten Geländeoberkante.
- Im Sondergebiet SO 4 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 392,00 m (NHN) Die minimale Fussbodenhöhe wird auf 388,00 m (NHN) festgesetzt. Abweichungen von bis zu 0,5 m sind zulässig.

2.3 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (§16, 18 BauNVO)

- Im Sondergebiet SO 2-4 wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 1 festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB und § 23 BauNVO

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sondergebiet Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, soweit grünordnerische oder bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen und soweit sie mit den o.g. zulässigen Hauptanlagen in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen, wie z.B.:
  - Wege, befestigte Lagerflächen, Außentreppen, Terrassen, Stützmauern, Gabionen, Zäune, Tribünen
  - Paddocks (Außenställe, Kleinauslauf für Pferde),
  - Silos, Futtermittelbehälter, Gerätescbuppen, Gartenhäuschen, Zwinger,
  - Löschwasserbehälter, Regenrückhaltebecken, Versickerungsanlagen,
  - sonstige stadttechnische Nebenanlagen wie z.B. Kanäle, Leitungstrassen,
  - Fahrrad- und Kraftradstellplätze (auch überdacht), Müllsammelbehälter.
- Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Gebäudehöhen nicht überschreiten
- Die maximale Grundfläche für ein einzelnes Ranchhaus im Sondergebiet SO 3 wird auf maximal 175 m² begrenzt.

4. Bauweise
Gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 2, 4 und 10 BauGB, § 22 BauNVO

4.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1:

- a = es gilt die offene Bauweise, abweichend hiervon sind Gebäude über 50 m zulässig.

4.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2 bis SO 4:

- o = es gilt die offene Bauweise

5. Verkehrsfläche, Stellplätze und Zufahrten
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Die als öffentliche Verkehrsfläche gekennzeichneten Bereiche sind als öffentlicher Verkehrsraum zu betrachten.
- Die als private Verkehrsflächen gekennzeichneten Bereiche sind nicht als öffentlicher Verkehrsraum zu betrachten. Die Nutzung der Fahrwege ist außer von Betriebsangehörigen, Kunden und Gäste lediglich der Feuerwehr und Fahrzeugen der Abfallentsorgung gestattet.
- Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind entsprechend dem Bedarf und den gültigen Richtwerten auf dem Plangebiet abzudecken.
- Es sind Feuerwehrfahr- und bewegungsflächen gemäß den gültigen Vorschriften herzustellen und entsprechend auszuweisen.
- Die Zufahrten zum Grundstück ist auf den im Plan gekennzeichneten Bereich zu beschränken.

6. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

- Die Errichtung von Gabionen und Stützmauern zur Abfangung des Geländes ist grundsätzlich bis zu einer Höhe von 2,0 m auf dem gesamten Gelände zulässig.
- Die Auffüllung von Erdreich, sowie das Anlegen von Böschungen ist auf dem gesamten als Sondergebiet gekennzeichneten Bereich sowie in den Maßnahmeflächen M1; M2 und M6 zulässig.

7. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

7.1 Dachbegrünung

- Die Dachflächen der Hauptgebäude in den Sondergebieten SO 2 -4 sind zu mindestens 80 % dauerhaft flächig extensiv zu begrünen und zu pflegen. Hierbei muss eine Gesamtfläche von mindestens 1.400 m² nachgewiesen werden.

7.2 Dachform

- Im Sondergebiet SO 1-3 sind für Hauptbaukörper nur Pult- und Satteldächer zulässig.
- Im Sondergebiet SO 4 sind für Hauptbaukörper nur Flachdächer zulässig.

7.3 Dachneigung, Dachdeckung

- Die maximal zulässige Dachneigung beträgt für Pult- und Satteldächer 30°. Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

7.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist nicht zulässig.

7.5 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Zulässig ist ausschließlich Eigenwerbung. Fremdwerbung ist nicht zugelassen.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig

8. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Nr. 25 BauGB

8.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

- Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet werden und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.
- Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Eine Weidenutzung durch Pferde ist zulässig. Darüber hinaus sind die Flächen gärtnerisch anzulegen.
- Mauern und/oder Gabionen sind zur Eingliederung in die umgebende Landschaft mit einer Begrünung durch Kletterpflanzen zu versehen.
- In den Grünflächen M6 - M 8 sind zulässig:
  - Weiden für Pferde/Rinder, Koppeln
  - Unbefestigte Wirtschaftswege, Zäune o.ä.
  - Versickerungsanlagen
  - Sonstige stadttechnische Nebenanlagen wie z.B. Kanäle, Leitungstrassen

8.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind vorhandene Gehölze zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit heimischen Laubgehölzen gemäß der Pflanzlisten 1 und 2 zu ersetzen. Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gemäß Grünordnungsplan auszuführen.
- Auf den privaten Grünflächen sind zur Durchgrünung und als Ausgleich folgende Maßnahmen (Maßnahmenbezeichnung gemäß Planzeichnung) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:
  - M 1: Anlage Heckenpflanzung zur Eingrünung
    - Anlage einer einreihigen naturnahen, geschlossenen, baumüberstandenen Strauchhecke in gegeneinander versetzten Reihen (5 % Baumanteil, 95 % Strauchanteil, gem. Pflanzlisten 1 und 2). Entwicklung der Wiesen-/Saumstreifen zwischen den Reihen sowie der vorgelagerten Saumstreifen durch Selbstbegrünung oder Aussaat einer standortgerechten Wildsaatgutmischung aus heimischen Wildkräutern und -gräsern.
  - M 2: Anlage Heckenpflanzung zur Eingrünung,
    - Anlage einer mehrreihigen naturnahen, geschlossenen, baumüberstandenen Strauchhecke in gegeneinander versetzten Reihen (5 % Baumanteil, 95 % Strauchanteil, gem. Pflanzlisten 1 und 2). Entwicklung der Wiesen-/Saumstreifen zwischen den Reihen sowie der vorgelagerten Saumstreifen durch Selbstbegrünung oder Aussaat einer standortgerechten Wildsaatgutmischung aus heimischen Wildkräutern und -gräsern.
  - M 3: Anlage eines Grünlandstreifens zur Stabilisierung geschützter Biotope,
    - Anlage einer Grünlandfläche durch Selbstbegrünung zur Stabilisierung eines Trockenbiotopkomplexes. Aushagerung der Fläche durch Mahd und Abtransport des Mahdgutes.
  - M 4: Erhalt eines geschützten Biotopkomplexes (überwiegend Streuobstwiese)
  - M 5 - 6: Anlage von Streuobstwiesen auf Grünland
    - Entwicklung artenreicher Streuobstwiesen durch das Anpflanzen von ca. 50 Stück regionaltypischen, standortgerechten Obstsorten (Hochstämme, Stammumfang 10-12 cm) im Raster von ca. 10 x 10 m (min. 8 x 8 m). Extensive Grünlandpflege des Unterwuchses.
  - M 7: Entbuschung eines Trockenrasens zur Biotopaufwertung
  - M 8: Anlage einer Strauchhecke zur Eingrünung
    - Anlage einer naturnahen, geschlossenen Strauchhecke (gem. Pflanzliste 2). Entwicklung der Wiesen-/Saumstreifen zwischen den Reihen sowie der vorgelagerten Saumstreifen durch Selbstbegrünung oder Aussaat einer standortgerechten Wildsaatgutmischung aus heimischen Wildkräutern und -gräsern.
  - M 9: Dachbegrünung
    - Die Dachflächen der Hauptgebäude (Wohnhaus, Offenstall, Ranchhäuser) in den Sondergebieten SO 2 - 4 sind zu mindestens 80 % dauerhaft flächig extensiv zu begrünen und zu pflegen. Die Substratstärke der durchwurzelbaren Schicht muss mindestens 8 cm betragen. Die Eingrünung hat durch Ansaat einer Gras-Kräuter oder Sedum-Sprossenansaat zu erfolgen. Die Dachbegrünung kann in begründeten Ausnahmefällen durch einen gleichwertigen Ersatz auf den Grundstücksfreiflächen nachgewiesen werden. Die für den Ersatz der Dachbegrünung beanspruchte Fläche ist von der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 BauNVO abzuziehen.
- Für die neu anzupflanzenden Gehölze gilt folgendes Pflegekonzept: Pflanzung und 1 Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten). 2 Jahre Entwicklungspflege gem. DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je 3 Pflegedurchgängen im Jahr. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können innerhalb der Grünflächen den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.
- Innerhalb der Maßnahmenfläche sind Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig.
- Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 gemäß Maßnahmenbeschreibung.

8.3 Pflanzlisten

- Pflanzliste 1:
  Mindestqualität Sorbus-Arten: Heister v ab 6 cm Stammumfang, 150-200 cm
  Mindestqualität Obstbäume: Hochstamm, Stammhöhe ab 180 cm, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe
  Mindestqualität sonstige Laubbäume: Hochstamm, 2xv., Stammumfang 10 - 12 cm

- Apfel	*Malus communis / M. domestica* (regionaltypische, standortgerechte Sorten)
- Birne	*Pyrus communis / domestica* (regionaltypische, standortgerechte Sorten)
- Elsbeere	*Sorbus torminalis*
- Feldahorn	*Acer campestre*
- Hainbuche	*Carpinus betulus*
- Kirsche	*Prunus avium* (regionaltypische, standortgerechte Sorten)
- Mehlbeere	*Sorbus aria*
- Pflaume	*Prunus cerasifera / P. domestica* (regionaltypische, standortgerechte Sorten)
- Speierling	*Sorbus domestica*

- Pflanzliste 2:
  Mindestqualität v. Str., 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m

- Hartriegel	*Cornus sanguinea*	- Haselnuss	*Corylus avellana*
- Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*	- Kornelkirsche	*Cornus mas*
- Liguster	*Ligustrum vulgare*	- Schlehe	*Prunus spinosa*
- Schneeball	*Virburnum opulus*	- Wildrosen	*Rosa spec.*
- Weißdorn	*Crataegus monogyna / laevigata*		

9. Abwasser- und Regenwasserbehandlung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

9.1 Allgemein

- Die Festlegung der Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung, sie sind möglichst im Randbereich und nicht unter den geplanten baulichen Anlagen (außer Verkehrswegen) zu verlegen.
- Für die Entwässerung sind naturnah gestaltende Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung herzustellen. Diese Entwässerungsanlagen sind als Mulden-Rigolenversickerung naturnah auszubilden und durch Ansaat mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen (RSM 7.3.1 o.ä) zu begrünen.

9.2 Abwasserbehandlung

- Im Geltungsbereich ist das anfallende häusliche Abwasser über einen Schmutzwasserkanal dem dem örtlichen Kanalsystem von Worbis zuzuführen.

9.3 Regenwasserbehandlung

- Im Geltungsbereich ist das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsanlage (Fläche für Abwasserentsorgung Nr. 1) ist dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten. Eine Kombination mit Regenwassernutzungsanlagen und Teichen ist zulässig.
- Das auf den öffentlichen Erschließungsflächen anfallende Oberflächenwasser wird in die vorhandenen straßenbegleitenden Gräben eingeleitet.
- Die Abstellflächen von PKW-Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden. Geeignet sind z.B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite 2 cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.
- Außengebietswasses ist durch Anwallungen wirksam zurückzuhalten und geordnet abzuleiten. Ebenso ist das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Niederschlagswasser durch Anwallungen in den Randbereichen zu fassen und geordnet abzuleiten.

Rechtsgrundlagen
(in den jeweiligen gültigen Fassungen)

Baugesetzbuch - BauGB
Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG
Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG
Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG
Wasserhaushaltsgesetz - WHG
Raumordnungsgesetz - ROG
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV
Planzeichenverordnung - PlanzV
Baunutzungsverordnung - BauNVO
Thüringer Bauordnung - ThürBO
Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft - ThürNatG
Thüringer Denkmalschutzgesetz -ThürDSchG
Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz - ThürVermGeoG
Thüringer Anlagenverordnung - ThürVAwS
Thüringer Wassergesetz - ThürWG

Textliche Hinweise

- Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (THDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar (Tel.: 03643/ 818340) anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu sichern und zu erhalten. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.
- Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu benachrichtigen.
- Die von der Satzung umfassten Flurstücke sind nicht als altlastverdächtige Flächen (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.
- Soweit durch Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Referat 30, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.
- Für den Fall, dass Meliorationsanlagen berührt werden, ist deren Funktion uneingeschränkt wieder herzustellen. Auch die Funktion von vorhandenen Gräben darf nicht beeinträchtigt werden.
- Die Baufeldfreimachung (Oberbodenabtrag) und Gehölzentfernung erfolgt außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (d.h. nicht zwischen März und September).
- Alle Bodenarbeiten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Durch die Baumaßnahmen hervorgerufenen Bodenbelastungen sind nach Bauabschluss soweit wie möglich zu beseitigen.
- Soll Bodenaushub nicht am Standort verwertet werden, ist dieser einer Verwertung nach Anlage II KrWG unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung nach den rechtlichen Vorschriften in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.
- Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Bodens bei den Baumaßnahmen sind durch den Bauherrn weitere Vorsorgeanforderungen zu berücksichtigen:
  - Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung sowie Überschüttung mit geringerwertigem Bodenmaterial oder Fremdstoffen zu schützen. Eine Abdeckung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
  - Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schüttfähiger, tragfähiger, ausreichend ausgetrockneter Boden) durchzuführen. Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
  - Bei erforderlichem Bodenabtrag sind Ober- und Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Eignung fachgerecht jeweils getrennt auszubauen und für eine Wiederverwendung ordnungsgemäß zu sichern. Zuvor ist der Pflanzenbewuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll in einem Arbeitsgang ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden.
  - Bei ggf. erforderlicher Zwischenlagerung des Bodenaushubs hat dies für unterschiedliches Bodenmaterial (Ober- und Unterboden) in getrennten Bodenmieten zu erfolgen. Die Mieten sind vor Verdichtung, Luftmangel und Vernässungen zu schützen und nicht mit Radfahrzeugen (LKW, Radlader) zu befahren. Die Mieten sind zu profilieren und zu glätten. Die Mietenhöhe darf bei humosem Oberbodenmaterial höchstens 2 m und bei Unterboden höchstens 4 m betragen. Die Depots sind so anzulegen, dass keine Staunässe entsteht und eine ausreichende Entwässerung gewährleistet wird (trockene bzw. gut dränierte Depotfläche). Bei einer Lagerdauer über 6 Monaten sind die Bodenmieten mit tiefwurzelnden, winterharten, und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstaudenroggen, Lupine, Ölrettich) zu begrünen.
  - Vor der Wiederverwendung des Bodenaushubs auf dem Baugrundstück ist der Untergrund so herzustellen (z.B. Neigung, Lockerung, Sickerschicht, Drainage), dass eine ausreichende Durchlässigkeit oder Bodenentwässerung gewährleistet wird.
  - Der Einbau von Bodenmaterial hat horizontalweise entsprechend der natürlichen Schichtung (zuerst Unterboden, dann Oberboden) zu erfolgen. Dabei ist das Bodenmaterial in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen aufzubringen und umgehend einzuebnen. Auf die Sicherung und den Aufbau eines stabilen Bodengefüges ist hinzuwirken.
  - Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass die Flächen des Eingriffs oder der vorübergehenden Beanspruchung möglichst klein gehalten werden. Nicht zu überbauende Flächen sind vom Baubetrieb freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
  - Bodenbelastungen auf bisher unbefestigten Flächen durch Lagerung von Maschinen, Baumaterial, Betriebsstoffen und Bauabfällen sind durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen zu rekultivieren.
- Es ist eine bodenkundliche Baubegleitung vorzusehen.
- Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit dezentral auf dem Grundstück zu versickern bzw. betrieblich zu nutzen. Das Versickern von Niederschlagswasser sowie des gereinigten häuslichen Abwassers bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind die Regelungen der "Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen" zu beachten (Schriftenreihe Nr. 18/96 der TLUG, Jena).
- Sollten vor und während der Umsetzung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, die zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht bekannt waren, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind ggf. Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG. Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.
- Für einen ausreichenden Brandschutz ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bereitzustellen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist durch den Bauherrn der ggf. höhere Löschwasserbedarf durch Errichtung z.B. eines Löschwasserteiches sicherzustellen. Die beiden in der Planzeichnung gekennzeichneten Wasserflächen können als Löschwasserreserve genutzt werden.
- Im Randbereich außerhalb des Plangebiets befindet sich an der westlichen Grenze eine 20KV-Freileitung der TEN Thüringer Energienetze GmbH.
- Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich an der westlichen Grenze eine Trinkwasserleitung inkl. Steuerkabel.

Übersichtskarte
(Maßstab im Original 1:10.000)

Lage der Planbereiche

Index:	Art der Änderung:	Datum:	Name:
05	Einarbeitung Hinweise zum Satzungsbeschluss	07/2019	C. Vogler
04	Einarbeitung aktuelle Hinweise	05/2019	C. Vogler
03	Einarbeitung Hinweise 3. Trägerbeteiligung	01/2017	C. Vogler
02	Einarbeitung Hinweise 2. Trägerbeteiligung	10/2016	C. Vogler
01	Einarbeitung Hinweise 1. Trägerbeteiligung	06/2016	C. Vogler

Bauvorhaben/Objekt:		Datum:	Name:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 85 "Neuanlage Westernranch am Klien" in Worbis 37327 Leinefelde-Worbis	Bearbeitet:	07/2019	C.Vogler
	Gezeichnet:	07/2019	C.Vogler
	Geprüft:		
Vorhabenträger: Yvonne Bonda, Am Rottersberg 39, 37327 Worbis	Hinweis:		
	Maßstab:	1:500	
Planinhalt: **Planzeichnung** **Stand: 07/2019**	Proj.-Nr.:		
	Plan-Nr.:	1	

KVU
AI GmbH
ENTWURF - PLANUNG - BAULEITUNG
AI GmbH KVU
Straße der Einheit 85
37318 Uder
Tel.: 036083/472-0
Fax: 036083/472-18
e-Mail: info@ai-gmbh-kvu.de

Verfahrensvermerke Bebauungsplan

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14.03.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 85 "Neuanlage Westernranch am Klien" gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 8 am 17.03.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht.

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.09.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 11.05.2016 im Rahmen einer Anhörungsversammlung statt.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2016 (Planfassung 04/2016) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die von der Änderung der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind erneut nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.07.2016 (Planfassung 06/2016) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die öffentliche Auslegung wurde 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, im Amtsblatt Nr. 18 am 23.06.2016 bekanntgemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 85 "Neuanlage Westernranch am Klien", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht, hat vom 07.07.2016 bis 08.08.2016 öffentlich ausgelegen.

6. Die von der Änderung der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind erneut nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.11.2016 (Planfassung 10/2016) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Die öffentliche Auslegung wurde 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, im Amtsblatt Nr. 29 am 24.11.2016 bekanntgemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 85 "Neuanlage Westernranch am Klien", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht, hat vom 16.12.2016 bis 20.01.2017 öffentlich ausgelegen..

8. Die von der Änderung der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind erneut nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.05.2019 (Planfassung 05/2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Leinefelde-Worbis, den 31. AUG. 2020 .... Marko Grosa Der Bürgermeister

9. Die öffentliche Auslegung wurde 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, im Amtsblatt Nr. 13 am 16.05.2019 bekanntgemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 85 "Neuanlage Westernranch am Klien", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht, hat vom 27.05.2019 bis 28.06.2019 öffentlich ausgelegen..

10. Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.08.2019 geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betreffenden mitgeteilt worden.

11. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 85 "Neuanlage Westernranch am Klien ", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde durch den Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis gemäß § 10 BauGB am 30.09.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde gebilligt.

Leinefelde-Worbis, den 31. AUG. 2020 .... Marko Grosa Der Bürgermeister

12. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 85 "Neuanlage Westernranch am Klien", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Leinefelde-Worbis, den 29. JAN. 2021 .... Marko Grosa Der Bürgermeister

13. Der Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 85 "Neuanlage Westernranch am Klien", 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, wurde im Amtsblatt Nr. 2... am 04.02.2021 bekanntgemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 05.02.2021 in Kraft getreten.

Leinefelde-Worbis, den 05. FEB. 2021 .... Marko Grosa Der Bürgermeister

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan integriert den Vorhaben- und Erschließungsplan. Er wird mit dieser Planurkunde dokumentiert.

Leinefelde-Worbis, den 29. JAN. 2021 .... Marko Grosa Der Bürgermeister

Verfahrensvermerk:
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 ...22. JUNI 2020... übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den ...22. JUNI 2020...

.... Siegel
Referatsbereichsleiter

Landkreis Eichsfeld
Landratsamt
Die Sitzung
Hat vorgelegen.
Heiligenstadt, den 27.01.2021