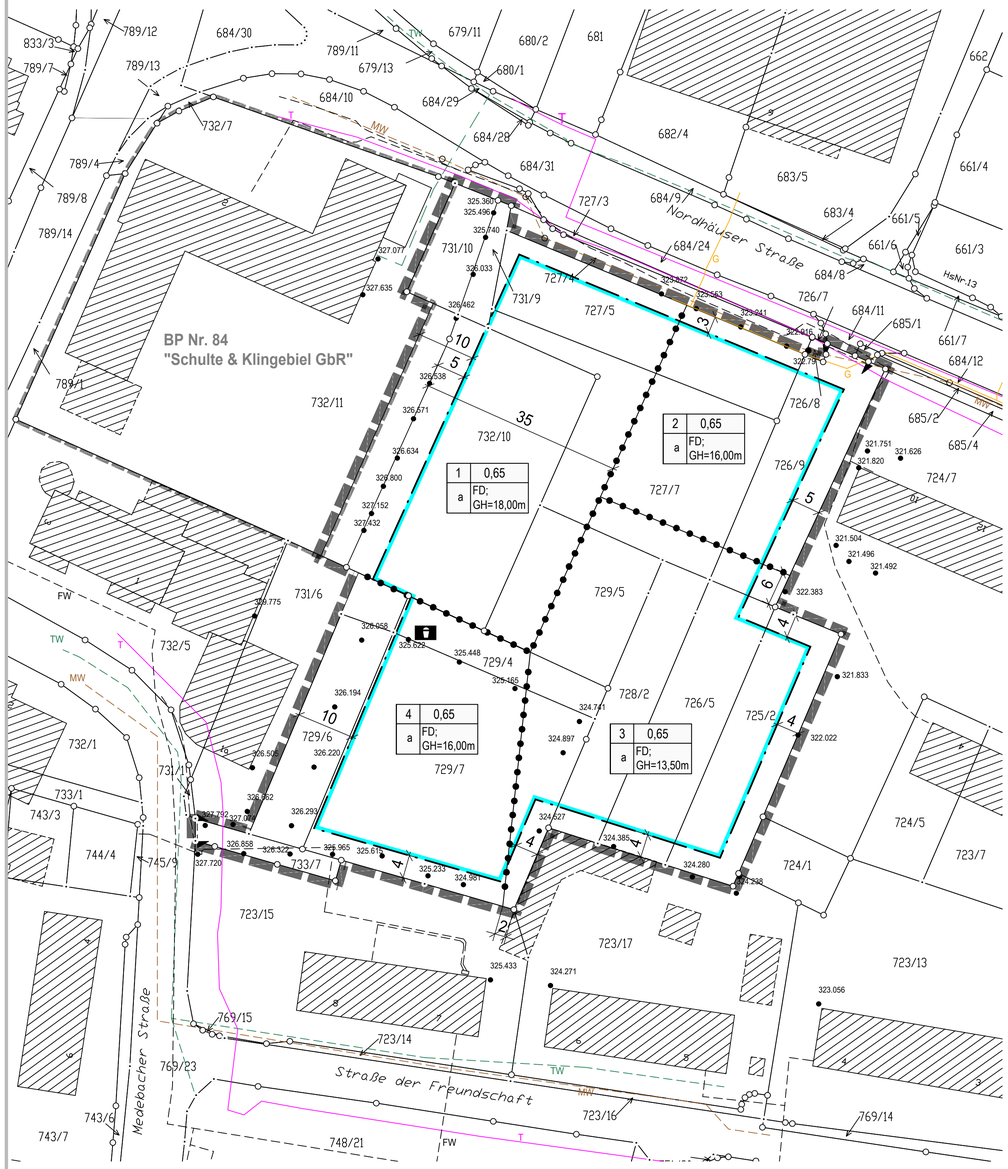
Entwurf

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 168 "Grüne Mitte"
Stadt Leinefelde-Worbis/OT Worbis gemäß §13a BauGB

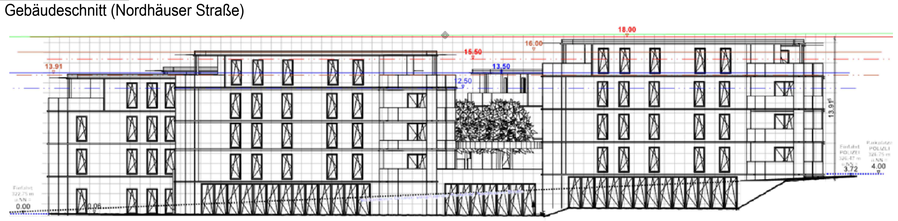
Gemarkung: Worbis
Flur: 13

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:500

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan



Gebäudeschnitt (Nordhäuser Straße)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone

Baugebiet Nr.	GRZ Grundflächenzahl (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO)
Bauweise (§ 22(4) BauNVO) a - abweichende Bauweise	zulässige Dachform(§§(4)BauGB) mit zulässigen Höhen (§18BauNVO) FD-Flachdach; GH=Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9(1)2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

Baugrenze (§ 23 (1), (3) und (5) BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO). Hier sind Gebäude länger als 50 m zulässig.

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen § 9(1)5 BauGB

Spielplatz

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Einfahrtsbereich

Sonstige Planzeichen

Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1(4), 16(5) BauNVO)

Hinweise

Gemarkung: Worbis
Flur:
Flurstück: 731/10; 731/9; 732/10; 727/5; 727/7; 726/9; 729/5; 729/4; 728/2; 726/5; 725/2; 729/7; 729/6; 733/7
Flurstück teilw.: 731/6; 732/11

Abgemarkter Grenzpunkt

Grenzpunkt ohne Abmarkung

729/4 Flurstücksnummer

324.897 Höhen ü. NHN

vorhandene Bebauung laut Liegenschaftskarte

vorhandene Bebauung (erfasst nach Befliegung)

vorhandene Trinkwasserleitung

vorhandene Mischwasserleitung

vorhandene Gasleitung

vorhandene Telekomleitung

vorhandene TEN-Leitung

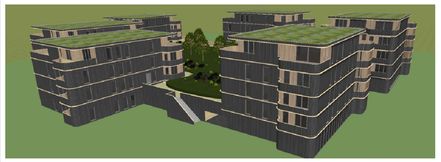
vorhandene TEN-Leitung

ÜBERSICHTSPLAN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
5. ThürKO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
7. Thür. Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009, (BGBl. I S. 2585), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
9. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
10. BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
11. Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
12. Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBL. I S. 905), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
13. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Gebäudeansichten



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
Es sind max. 6 Wohngebäude mit je max. 12 Wohneinheiten zulässig.
Im EG bzw. UG ist eine übergreifende Tiefgarage zulässig.
Auf der straßenseitigen Bebauung der Nordhäuser Straße sind im Erdgeschoss oder Untergeschoss bis zu 600 m² für kleingliedriger Einzelhandel zulässig.
Weiter sind gesundheitliche Einrichtungen und Dienstleistungsangebote zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB
Es wird eine GRZ von 0,65 festgelegt (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO).
Es wird eine abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)festgelegt. Hier sind Gebäude länger als 50 m zulässig.
Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)
Baugebiet 1: Gebäudehöhe 18,00 m
Baugebiet 2: Gebäudehöhe 16,00 m
Baugebiet 3: Gebäudehöhe 13,50 m
Baugebiet 4: Gebäudehöhe 16,00 m
Die Höhen beziehen sich auf die Bezugsebene. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist Mitte Bestandseinfahrt (322,75 ü. NN) von der Nordhäuser Straße.

1.3 Stellplätze
Es werden 1.5 Stellplätze je WE festgesetzt.

1.4 Immission
Passive Schallschutzmaßnahmen
1. An dem geplanten Gebäude entlang der Nordhäuser Straße sind der Belüftung dienende Fenster von schutzbedürftigen Räumen (DIN 4109), insbesondere Schlaf- und Kinderzimmerfenster, nur an der der Nordhäuser Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig.
2. Die Anordnung von Außenwohnbereichen (dem Wohnen dienende bzw. der Wohnfläche zuzurechnende Terrassen, Balkone etc.) ist nur unmittelbar an der straßenabgewandten Gebäudeseite, bezogen auf die Nordhäuser Straße, zulässig.
3. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entlang der Nordhäuser Straße sind nachweislich so auszuführen, dass ein Bauschalldämmmaß (erf. R'w,res nach DIN 4109) von mindestens 35 dB erreicht wird. Das R'w,res ist auf das komplette Außenbauteil (z.B. Wand/Fenster/Tür-Kombination) bezogen. Je nach Ausführung kann dabei das jeweilige Bauschalldämmmaß für das Einzelbauteil geringer oder höher ausfallen.
4. Von der Regelung in Ziffer 1 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Fenster mit einer ausreichend dimensionierten Belüftung (z.B. schallgedämmte Außenluftdurchlasselemente) oder die Räume mit einer Zwangsbelüftungsanlage (Hausklimatisierung) ausgestattet sind. Das erf. R'w,res darf dabei nicht unterschritten werden.
5. Eine Abweichung von den Regelungen in Ziffer 2 ist möglich, wenn einzelfallbezogen der Nachweis erbracht wird, dass im Bereich des Außenwohnbereiches durch seine konkrete Bauausführung (Anordnung abschirmender Elemente etc.) die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tagzeitraum eingehalten werden.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9(4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

2.1 Dachformen
Bei den Wohngebäuden sind nur Flachdächer zulässig. Die Flachdächer sind unter Einhaltung der Brandschutzbestimmungen mit einer Standortgerechten Vegetation extensiv auf mind. 70% zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von aufgeständerten PV-Anlagen in Kombination mit einer Dachbegrünung ist zulässig (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Gestaltungsmaßnahmen
- Innerhalb des Baufenster dürfen mittig ca. 350 m² nicht überbaut werden. Diese Fläche ist als Grünfläche zu gestalten und hier sind Laubbäume und Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
- Das Tiefgaragendach außerhalb der Gebäudegrundrisse ist neben den Wegen und Zufahrten mind. zu 50% grünordnerisch zu gestalten. Hier sind Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Pflanzliste:

Laubbäume 2. Ordnung (Wuchshöhe 12/15 bis 20 m)

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	- Französischer Ahorn
Acer platanoides `Cleveland`	- Spitz-Ahorn
Alnus cordata	- Italienische Erle
Alnus x spaethii Spaeths	- Erle, Purpur-Erle
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Betula pendula	- Sand-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Ginkgo biloba	- Fächerbaum
Gleditsia triacanthos	- Lederhülsenbaum
Malus domestica	- Wildapfel
Populus tremula	- Espe
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Prunus mahaleb	- Weichsel-Kirsche
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Pyrus pyraster	- Wildbirne
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix fragilis	- Bruch-Weide
Salix pentandra	- Lorbeer-Weide
Salix purpurea	- Purpur-Weide
Salix triandra	- Mandel-Weide
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Tilia cordata `Erecta`	- Winterlinde
Tilia cordata `Greenspire`	- Winterlinde
Ulmus minor	- Feld-Ulme

Laubbäume 3. Ordnung (Wuchshöhe 6 bis 12/15m)

Cornus mas	- Kornelkirsche
Crataegus laevigata	- Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Ilex aquifolium	- Gew. Hülse
Prunus mahaleb	- Stein-Weichsel
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Salix caprea	- Sal-Weide
Sorbus aria	- Echte Mehlbeere

Sträucher

Berberis vulgaris	- Berberitze
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus laevigata	- Zweigriffl. Weißdorn
Crataegus monogyna	- Eingriffl. Weißdorn
Cytisus scoparius	- Besenginster
Daphne mezereum	- Seidelbast
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Frangula alnus	- Faulbaum
Ilex aquifolium	- Stechpalme
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
Ribes rubrum	- Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa	- Stachelbeere
Rosa canina	- Hunds-Rose
Rosa corymbifera	- Busch-Rose
Rosa obtusifolia	- Flaum-Rose
Rosa rubiginosa	- Wein-Rose
Salix aurita	- Öhrchen-Weide
Salix cinerea	- Grau-Weide
Salix viminalis	- Korb-Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Traubiger Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasser-Schneeball

Mindestanforderungen an das Pflanzgut und die Pflanzungen:
Die Gehölze haben gemäß der aktuellen "FLL-Richtlinien" folgende Qualitäten aufzuweisen:
Alle Laubbäume sind als Hochstämme, 2x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm, im Abstand von 12 m zu pflanzen.
Die zu pflanzenden Sträucher sollen mind. 2x verpflanzt sein und eine Höhe von 0,50 - 1,00 m haben. Der Pflanzabstand hat mind. 1,50 m zu betragen.
Landschaftsrasen, RSM 7.1.2 - Standard mit Kräutern -, die Saatgutmischung ist mit Gräsersorten auszustatten, die in der RSM/FLL in die höchste Eignungsstufe eingeordnet sind.

3. Hinweise
3.1 Bodenfunde
Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735) geändert worden ist, sind Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße. 11, 99423 Weimar anzeigepflichtig. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. 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.

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 ..... übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den .... - Siegel -
Referatsbereichsleiter

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellung
Der Stadtrat Leinefelde-Worbis hat in der Sitzung am 25.09.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 168 "Grüne Mitte", Ortsteil Worbis beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Leinefelde-Worbis vom ..... bis ..... sowie am ..... im Amtsblatt Nr. ..... erfolgt.

Leinefelde-Worbis, den ....
Bürgermeister Siegel

2. Auslegung
Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 168 "Grüne Mitte", Ortsteil Worbis, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... 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 ..... bis ..... sowie am ..... im Amtsblatt Nr. ..... und vom ..... bis ..... sowie am ..... im Amtsblatt Nr. ... bekanntgemacht worden.

Leinefelde-Worbis, den ....
Bürgermeister Siegel

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

Leinefelde-Worbis, den ....
Bürgermeister Siegel

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

Leinefelde-Worbis, den ....
Bürgermeister Siegel

5. Satzung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 168 "Grüne Mitte", Ortsteil Worbis, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde durch den Stadtrat Leinefelde-Worbis gemäß § 10 BauGB als Satzung am ..... beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Leinefelde-Worbis, den ....
Bürgermeister Siegel

6. Anzeige nach § 21 Abs. 3 ThürKO
Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde auf Grund des § 21 Abs. 3 ThürKO durch die Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld bestätigt.

Leinefelde-Worbis, den ....
Bürgermeister Siegel

7. Ausfertigung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 168 "Grüne Mitte", Ortsteil Worbis, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Leinefelde-Worbis, den ....
Bürgermeister Siegel

8. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 168 "Grüne Mitte", Ortsteil Worbis, 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 ..... bis ..... sowie am ..... im Amtsblatt Nr. ..... 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 ..... in Kraft getreten.

Leinefelde-Worbis, den ....
Bürgermeister Siegel

9. Beglaubigungsvermerk
Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Kopie) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 168 "Grüne Mitte", Ortsteil Worbis mit der Urschrift übereinstimmt.

Leinefelde-Worbis, den ....
Bürgermeister Siegel

Maßstab:	1:500	Plangebietsgröße:	ca. 0,85 ha
Planentwurf:	Klingebiel	Plangröße:	890 * 594
Planbearbeitung:	Klingebiel	Projekt-Nr.:	00723
Datum:	April 2024		

LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD
STADT LEINEFELDE-WORBIS

Entwurf

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 168 "Grüne Mitte" Stadt Leinefelde-Worbis/ OT Worbis gemäß §13a BauGB

Planung:

KWR Planungs- & Ingenieurbüro
Nordhäuser Straße 30-34
37339 Worbis / Eichsfeld
Tel.: 036074 / 385-0
e.klingebiel@kwr-worbis.de

BAULEITPLANUNG