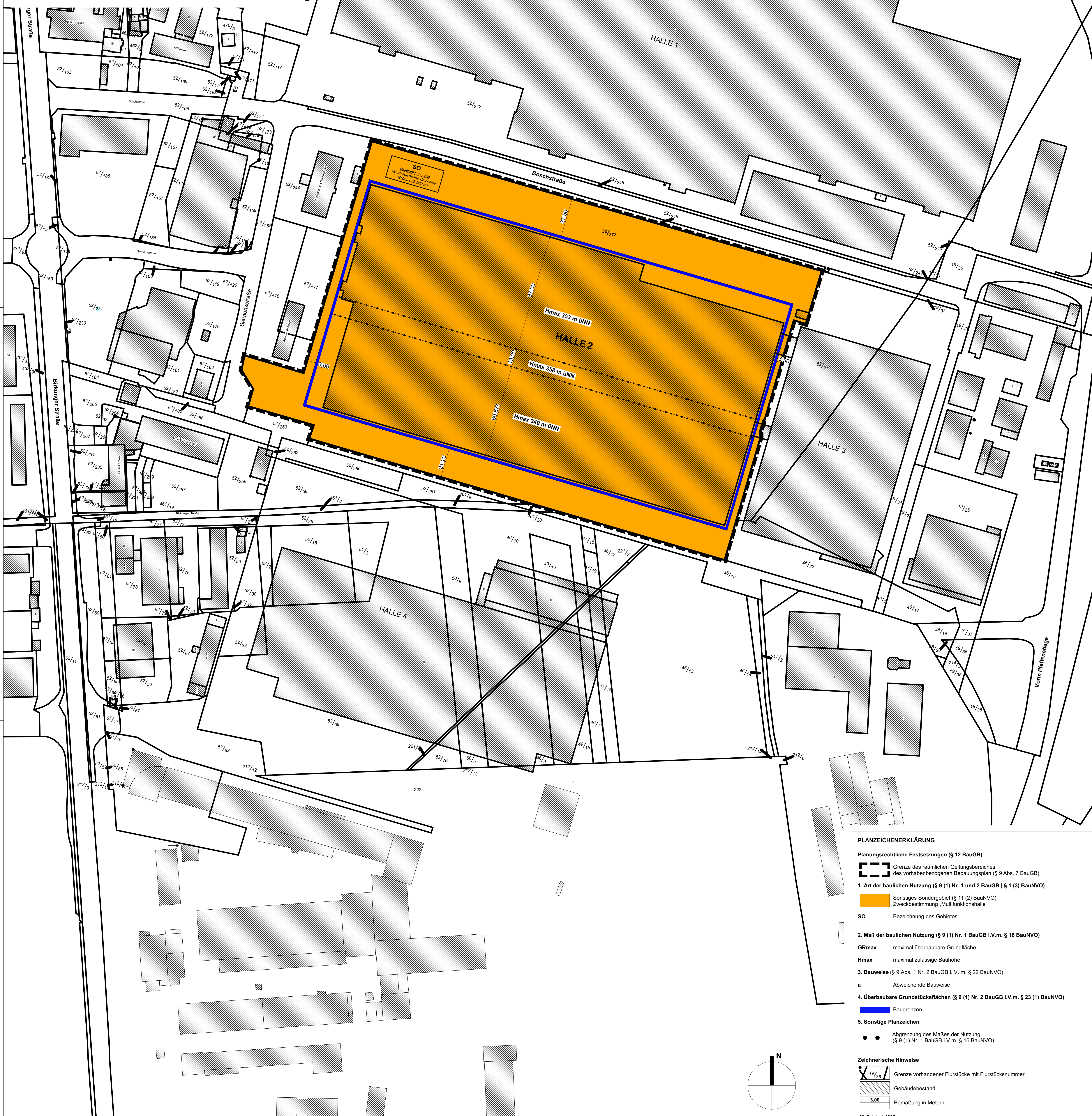


Teil A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 12 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB | § 1 (3) BauNVO)
 - SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 (2) BauNVO) Zweckbestimmung „Multifunktionshalle“
 - SO Bezeichnung des Gebietes
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 - GRmax maximal überbaubare Grundfläche
 - Hmax maximal zulässige Bauhöhe
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. v. m. § 22 BauNVO)
 - a Abweichende Bauweise
- 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO)
 - Baugrenzen
- 5. Sonstige Planzeichen
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- Zeichnerische Hinweise
 - X/19/36/ Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
 - Gebäudebestand
 - 3,00 Bemalung in Metern

Maßstab 1:1000

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans stimmt mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VB-Plan Nr. 165 „Multifunktionshalle Boshstraße“ Leinefelde-Worbis, OT Leinefelde überein.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB | § 1 (3) BauNVO)
SO - Sondergebiet „Multifunktionshalle“ (§ 11 (2) BauNVO)
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von verschiedenen Nutzungen zur Transformation des Gebäudes und Ergänzung der Bedarfe in der Stadt in einem bestehenden Hallenkomplex zu einer „Multifunktionshalle“.
Im Sondergebiet sind zulässig:

- o Gewerbebetriebe aller Art
- o Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- o Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- o Anlagen für sportliche Zwecke
- o Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- o großflächiger Einzelhandel und Gastronomie
- o Beherbergungsbetriebe mit einer maximalen Aufenthaltsdauer der Gäste von 14 Tagen

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- o Wohnungen für Betriebsangehörige
- o Einrichtungen zur Kinderbetreuung

Voraussetzung ist der Nachweis zur Einhaltung des Immissionschutzes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR)
Die GR wird mit einer maximalen Grundfläche von 53.000 m² festgesetzt.
Folgende Überschreitungen sind zulässig bei:

- o Ausdehnung der Gebäudehülle bei energetischen Erleichterungsmaßnahmen
- o Erweiterung der Grundfläche bei Ergänzungen von Treppenhäusern und Rampen zur Sicherung und Verbesserung der inneren Gebäudeerschließung.
- o Stellplätze mit ihren Zufahrten
- o Flächen zur Andienung und Anlieferung
- o Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB sowie
- o bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
- o Aufstellflächen für max. drei Werbeflyer außerhalb der Baugrenze

2.2 Maximale Höhe der baulichen Anlagen
Die maximale zulässige Bauhöhe ist im Plan festgesetzt (Hmax) und bestimmt den obersten Punkt der Dachabschließung in dem abgegrenzten Bereich.
Die Höhe kann durch technische Aufbauten bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m überschritten werden, dabei ist ein Abstand zur Außenwand von min. 3,0 m einzuhalten.
Die Belegung der Dachflächen mit Photovoltaik-Modulen ist zulässig, die Module dürfen über die äußeren Gebäudekanten nicht hinausragen.
Der Bezugspunkt der Höhe ist die Oberkante des fertigen Bodens im Erdgeschoss (OKFFB EG Gebäudebestand) = 340,08 m üNN
Die Errichtung von Werbeflyern wird auf eine maximale Höhe ab Geländeoberfläche von + 12 m begrenzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. v. m. § 22 BauNVO)
Abweichende Bauweise
In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit einer Seitenlänge von mehr als 50 m zulässig. Die maximale Gebäudeausdehnung ist durch die Baugrenze definiert.

4. Abstandsflächen (§ 6 Thüringer Bauordnung (ThürBO))
Der Mindestabstand zur Nachbargrenze von 3 m muss eingehalten werden, ausgenommen sind die Gebäudeanschlüsse an der Ostseite zum Flurstück 52/271 (Halle 3)
Eine Grenzbebauung ist hierbei zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO)
4.1 Baugrenzen
Eine Überschreitung der Baugrenze durch Vordächer und untergeordnete Bauteile ist nur bis zu einer Tiefe von 3 Metern zulässig. Rampenanlagen für die Andienung und Gebäudeerschließung können gem. 2.1 auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4, 9 BauGB)
5.1 Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
5.2 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auch Anlagen zum Laden von Elektrofahrzeugen und zur Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung nach § 9 (1) Nr. 12 BauGB zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
6.1 Baudurchführung
In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Die DIN 18 920 ist entsprechend einzuhalten.
6.2 Freiflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Freiflächen außerhalb der Verkehrsflächen sind grünlich zu gestalten. Dabei sind Pflanzen entsprechend den Artenlisten zu verwenden.
6.3 Artenliste für die Freiflächengestaltung:
Bäume 1. Ordnung, in Sorten:
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Castanea sativa - Esskastanie
Celtis australis - Südlicher Zürgelbaum
Quercus cerris - Zerreiche
Quercus frainetto - Ungarische Eiche
Tilia cordata - Winterlinde
Ulmus Hybridus - Ulme-Hybrid
Bäume 2. Ordnung, in Sorten:
Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer monspessulanum - Burgen-Ahorn
Aucoulex x carnea - Rote Rosskastanie
Fraxinus ornus - Blumenesche
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
Sorbus aria - Schwedische Mehlbeere
Tilia tomentosa - Silber-Linde
Sträucher, in Sorten:
Berberis vulgaris - Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Gew. Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare - Gew. Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schleh
Rosa canina - Hundst-Rose
Rosa pimpinellifolia - Bibernell-Rose
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

7. Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
7.1 Passiver baulicher Schallschutz:
An den Fassaden der Gebäude im Plangebiet sind aufgrund der vorhandenen resultierenden Außenlärmpegel, gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB für schutzbedürftige Räume, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.
Zum Schutz der schutzbedürftigen Räume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweiligen gültigen Fassung erfüllt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 88 Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.V.m. § 9 (4) BauGB)

1. Dachdeckung und Fassadengestaltung
Glänzende Materialien sind unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Solaranlagen).

2. Werbeanlagen
2.1 Werbeanlagen sind an der Fassade zulässig.
2.2 Auf dem Grundstück können bis zu drei Werbeflyer errichtet werden.
2.3 Die Höhe solcher Anlagen wird auf eine maximale Höhe ab Geländeoberfläche von + 12 m begrenzt. Werbeanlagen sind im Rahmen der Bauantragstellung mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

HINWEISE

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Leinefelde-Worbis.
2. Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen.
3. Zurzeit sind keine Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplans bekannt. Sollten während der Realisierung des Vorhabens Verdachtsmomente bekannt werden, so ist die untere Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landesies Eichsfeld anzuzeigen und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen. (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG)
4. Artenschutz, Entnahme von Gehäzen
Es gelten die artenschutzrechtlichen Verbote gem. §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gehäze dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar entfernt oder stark zurückgeschnitten werden. Unmittelbar vor Beginn der Gehäzearbeiten ist auf Brut- oder Ruhestätten geschützter Arten i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu überprüfen. Dies gilt auch für den Abriss von Gebäuden. Sollten Brut- oder Ruhestätten festgestellt werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
5. Bodenschutz
Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden („Mutterboden“) ist gemäß § 202 BauGB zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereichs wiederzuverwenden. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Durchlässigkeit von gewachsenem Boden ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. Bei der Behandlung von Oberboden („Mutterboden“) im Rahmen von Baumaßnahmen ist die DIN 18915 „Bodenarbeiten“ zu beachten.
6. Rechtsvorschriften und DIN - Normen
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Vorschriften und Rechtsvorschriften liegen bei der Stadt Leinefelde-Worbis im Fachgebiet Planung & Entwicklung vor und können dort im Rathaus Wasserturm, Leinefelde, Bahnhofstraße 43, 37327 Leinefelde-Worbis zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.
7. Kampfmittelrückstände
Der Geltungsbereich liegt im Einwirkungsbereich von Bombardierungen während des 2. Weltkrieges. Daher ist mit Kampfmittelrückständen zu rechnen. Bei Baumaßnahmen sind die Flächen vorab durch entsprechende Sondierungen zu überprüfen.
8. Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag)
Der Vorhabenträger und die Stadt Leinefelde-Worbis wird im Rahmen des Durchführungsvertrages die Entwicklungsmöglichkeiten für den Geltungsbereich gemeinsam vereinbaren.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 10.09.2021
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 14.06.2021
- Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 14.06.2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 18.08.2021
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 18.08.2021
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 23.11.2020
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung vom 23.03.2021
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatSchG) in der Fassung vom 30.07.2019

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 Referatsbereichsleiter (Siegel)

Übersicht - unmaßstäblich (openstreetmap)

vorhabenbezogener Bebauungsplan VB-Plan Nr. 165 „Multifunktionshalle Boshstraße“, Leinefelde-Worbis, OT Leinefelde Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen

Vorhabenträger:
HUND GmbH & Co. KG
Boshstraße 12-20
37327 Leinefelde-Worbis

Vorhaben- und Erschließungsplanung:
R&P Ingenieurgesellschaft mbH
Industrieallee 26 a
49716 Meppen

Planverfasser:
ELF20 Architektur + Stadtplanung
Engelmann Löhrlin GbR
Obere Königsstraße 10, 31117 Kassel

ENTWURF
Stand 15.06.2023