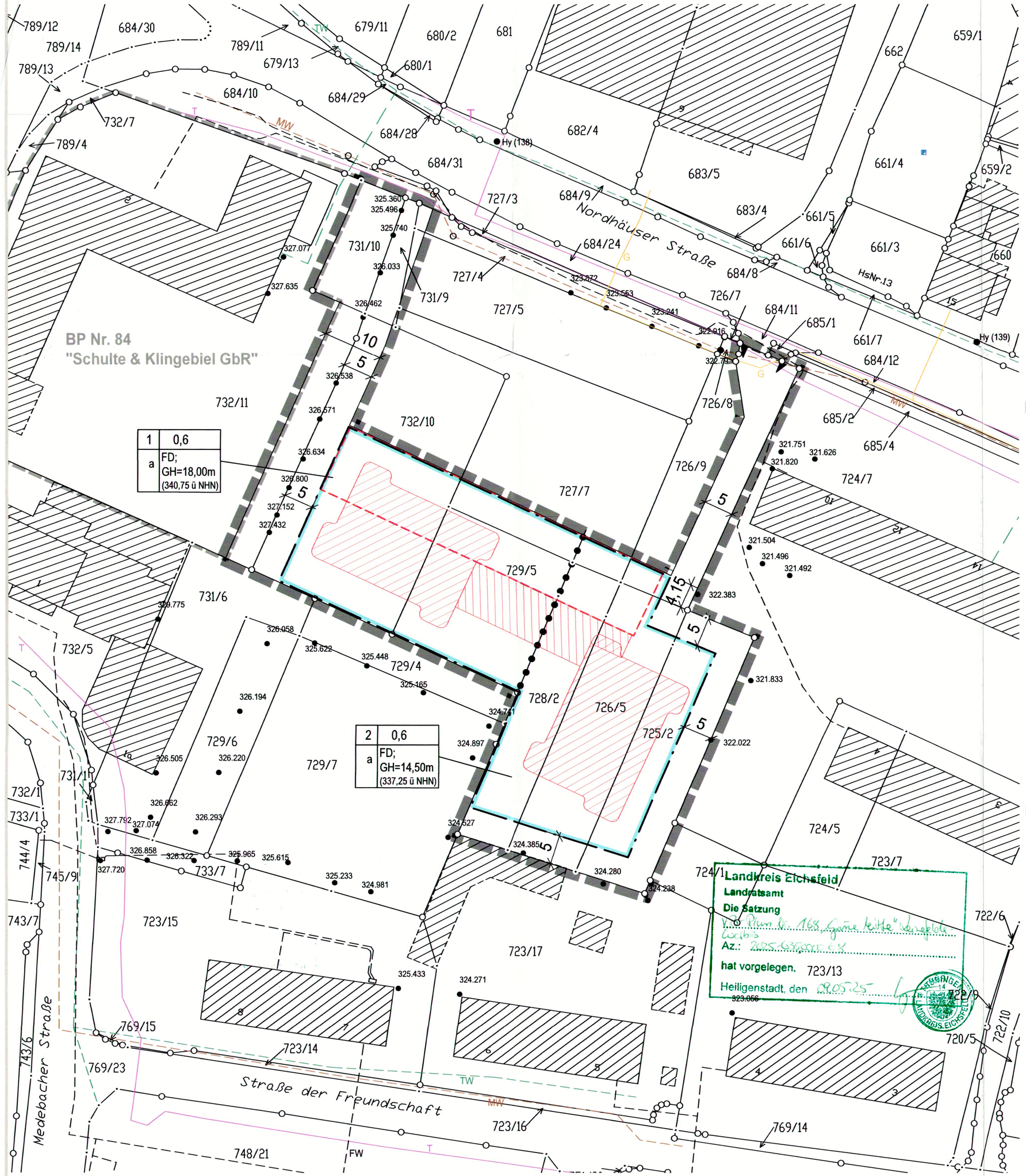
Satzung

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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone

Bjugebiet Nr.	GRZ Grundflächenzahl (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO)
Bauweise (§ 22(4) BauNVO) a - abweichende Bauweise	zulässige Dachform(§9(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, sowie eine einseitige Grenzbebauung.

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Einfahrtsbereich

Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§9(1)4 und 22 BauGB)

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

Hinweise

Gemarkung: Worbis
Flur: 13
Flurstück: 731/10; 731/9; 729/5; 728/2; 726/5; 725/2;
Flurstück teilw.: 727/4; 727/5; 727/7;732/11;732/10; 726/9;

Abgemarkter Grenzpunkt

Grenzpunkt ohne Abmarkung

729/5 Flurstücksnummer

324.897 Höhen ü. NHN

vorhandene Bebauung laut Liegenschaftskarte

vorhandene Bebauung (erfasst nach Befliegung)

TW vorhandene Trinkwasserleitung

MW vorhandene Mischwasserleitung

G vorhandene Gasleitung

T vorhandene Telekomleitung

TEN-Leitung vorhandene TEN-Leitung

FW vorhandene TEN-Leitung

Hy (138) Hydrant (Nr.)

geplante Wohngebäude

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 18. Juli 2024, 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

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
Es sind im Baugebiet 1 ein Wohngebäude mit max. 16 Wohneinheiten und Baugebiet 2 ein Wohngebäude mit max. 14 Wohneinheiten zulässig.
Im übergreifenden Bereich sind max. 2 Wohneinheiten im UG zulässig.
Im EG bzw. UG ist eine übergreifende Tiefgarage nur in der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen zulässig. Zufahrten und Anbindungen an die anschließenden Gebäude sind auch außerhalb dieser Festsetzung zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB
Es wird eine GRZ von 0,6 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, sowie eine einseitige Grenzbebauung.

Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)
Baugebiet 1: Gebäudehöhe 18,00 m (340,75 ü. NHN)
Baugebiet 2: Gebäudehöhe 14,50 m (337,25 ü. NHN)
Die Höhen beziehen sich auf die Bezugsebene. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist Mitte Bestandseinfahrt (322,75 ü. NHN) von der Nordhäuser Straße.

1.3 Stellplätze
Es werden 1,6 Stellplätze je WE festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9(4) BauGB i.V.m. § 97(2) 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).

2.2 Stützmauern & Aufschüttungen
Stützmauern zur Einfriedung und Einfassung des Grundstückes, incl. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m, zulässig und Absturzsicherungen sind max. zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, gemessen von der fertigen Oberfläche.

3. Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01. März bis 30. September (Verbotszeitraum) Gehölze „abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen".

3.1 Gestaltungsmaßnahmen
Das Tiefgaragendach außerhalb der Gebäudegrundrisse ist neben den Wegen und Zufahrten mind. zu 50% grünordnerisch zu gestalten.
Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten (§ 9 (1) 25. BauGB). Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
Neben den Gründächern sind die unbefestigten Flächen der Grundstücke mit Sträuchern gemäß folgender Pflanzliste zu bepflanzen.

Pflanzliste:

Sträucher

Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornel-Kirsche
Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus laevigata	- Zweigriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus spinosa	- Gemeine Schlehe
Rosa canina	- Heckenrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

Mindestanforderungen an das Pflanzgut und die Pflanzungen:
Die Gehölze haben gemäß der aktuellen "FLL-Richtlinien" folgende Qualitäten aufzuweisen:
Zu pflanzenden Sträucher sollen mind. 2x verpflanzt sein und eine Höhe von 0,60 - 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.

4. Hinweise

4.1 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.

4.2 Vegetationsschicht
Die bauvorbereitend erforderliche Beräumung der Vegetationsschicht sowie die erforderlichen Gehölzfällungen sind nur im Zeitraum von 30.08. bis 28.02. durchzuführen.

THÜRINGER LANDESAMT FÜR BODEN-MANAGEMENT UND GEOINFORMATION

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich sowie der angrenzenden Flurstücke nach dem Stande vom 04.03.2025 übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Artern, den 04.03.2025

i.A. T. W. (Siegel)

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

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 Bekannt machungskästen der Stadt Leinefelde-Worbis vom ..... bis ..... sowie am 28.09.2023 im Amtsblatt Nr. 28 erfolgt.

Leinefelde-Worbis, den 27.03.25 ..... Bürgermeister Christian Zwiagmann 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 10.06.2024 bis 12.07.2024 und vom 16.12.2024 bis 17.01.2025 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 29.05.2024 im Amtsblatt Nr. 15 und vom ..... bis ..... sowie am 12.12.2024 im Amtsblatt Nr. 33 bekanntgemacht worden.

Leinefelde-Worbis, den 27.03.25 ..... Bürgermeister Christian Zwiagmann Bürgermeister Siegel

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 03.06.2024 und 11.12.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Leinefelde-Worbis, den 27.03.25 ..... Bürgermeister Christian Zwiagmann Bürgermeister Siegel

4. Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat Leinefelde-Worbis hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden am 24.03.25 geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

Leinefelde-Worbis, den 07.04.25 ..... Bürgermeister Christian Zwiagmann 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 24.03.25 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Leinefelde-Worbis, den 07.04.25 ..... Bürgermeister Christian Zwiagmann 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 12. MAI 2025 ..... Bürgermeister Christian Zwiagmann 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 12. JUNI 2025 ..... Bürgermeister Christian Zwiagmann 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 18.06.2025 bis 19.06.2025 sowie am 28.05.25 im Amtsblatt Nr. 15 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 29.05.25 in Kraft getreten.

Leinefelde-Worbis, den 12. JUNI 2025 ..... Bürgermeister Christian Zwiagmann 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. 0,4 ha
Planentwurf:	Klingebiel	Plangröße:	890 * 500
Planbearbeitung:	Klingebiel	Projekt-Nr.:	00723
Datum:	April 2024, Dez. 2024, Jan. 2025		

LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD
STADT LEINEFELDE-WORBIS

Satzung

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

BAULEITPLANUNG

Planung:

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