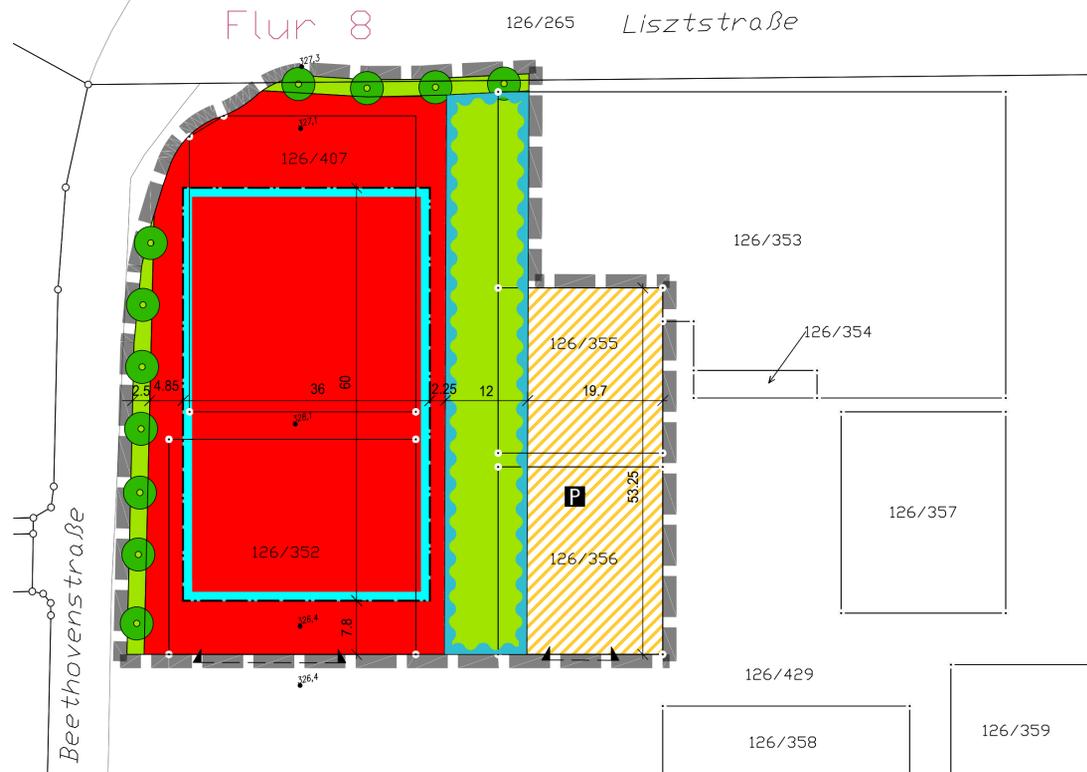


# 1. Änderung gemäß § 13 BauGB Bebauungsplan Nr. 140 "LGS2025 - Gartenstadt" Stadt Leinefelde-Worbis/OT Leinefelde

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:500

Gemarkung: Leinefelde  
Flur: 8



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

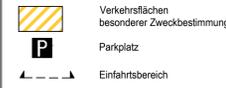
Art der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB



Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB  
Grundflächenzahl (§ 16(2) u. § 19(1) BauNVO)  
GRZ 0,6

Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9(1) BauGB, § 22 u. 23 BauNVO  
Baugrenze (§ 23 (1), (3) und (5) BauNVO)  
abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) Es sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.

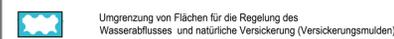
Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Grünflächen § 9(1)15 BauGB



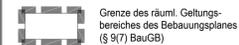
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9(1)16 BauGB



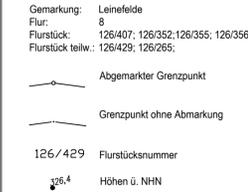
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung d. Landschaft § 9(1)20, 25 BauGB



Sonstige Planzeichen



Hinweise



## TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)  
Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.  
Zulässig sind:  
- Wohngebäude  
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke  
ausnahmsweise können zugelassen werden:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)  
Es ist ein Wohnkomplex mit max. 55 Wohneinheiten für betreutes Wohnen, für das festgesetzte Baufenster zulässig (§ 9(1)6 BauGB).  
Es wird eine GRZ (§ 16(2) u. § 19(1) BauNVO) auf 0,6 aufgrund der umliegenden Bebauung festgesetzt.  
1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)  
Es wird eine abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO) festgesetzt. Es sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.  
Im Erdgeschoss ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Fläche von max. 20 m<sup>2</sup> je Wohneinheit zulässig.

1.4 Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)  
Es ist eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 m zulässig. Die Gebäudehöhe ist der obere Abschluss der Attika, bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die fertige Planstraße A vor Gebäudemitte. Für technische Bauteile (Überfahrten für Aufzüge) gilt diese Höhenbeschränkung nicht.  
1.5 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)  
Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 24 BauGB)  
Zum Schutz gegen Außenlärm sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (2018) die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für die jeweilige Lärmpegelbereich für die Nachtzeit umzusetzen. Entsprechend müssen die resultierenden Schalldämm-Maße R<sub>w, res</sub> an den Außenbauteilen der Gebäude ermittelten Werte wie folgt erreicht werden:  
Lärmpegelbereich III: Aufenthaltsräume in Wohnungen etc. erf. R<sub>w, res</sub> - 35  
Bürosräume - 30

Im gesamten Plangebiet sind die Außenbauteile der Ost- und Südfassaden in allen Geschossen gemäß den Mindestanforderungen für den Lärmpegelbereich III herzustellen.  
Für die zur Tages- bzw. Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Wohngebäude im Plangebiet ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im jeweils erforderlichen landesbaurechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren durch den jeweiligen Architekten nachzuweisen.

Eine Minderung der aus den in 7.1 genannten Lärmpegelbereichen resultierenden Bauschalldämm-Maße ist dann zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein Nachverfahren der Verwaltungsvorschrift des TMIL zur Einführung Technischer Baubestimmungen (ThürVVB) vom 30.07.2018 nach DIN 4109-1/A1:2017-01 geringerer Anforderungswert ermittelt wird.

Bei einem Einsatz von Wärmepumpenaggregaten innerhalb des Plangebietes dürfen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung nicht überschritten werden. Da davon auszugehen ist, dass mehrere Wärmepumpen verschiedener Betreiber gleichzeitig auf einen Immissionsort einwirken, hat jeder Betreiber dafür Sorge zu tragen, dass durch seine Anlage der Immissionsrichtwert der TA-Lärm an maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird.  
In Abhängigkeit des Schalleistungspiegels von Wärmepumpen können folgende Mindestabstände zur nächstgelegenen fremden schutzbedürftigen Nutzung als Orientierungswerte dienen:  
50 dB(A): 7 m, 55 dB(A): 13 m, 60 dB(A): 23 m, 65 dB(A): 32 m

### 2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Gestaltungsmaßnahmen  
Im Plangebiet sind für die Pflanzung von Bäumen folgende Arten zu verwenden (Abgleich mit den Listen des Gesamtplanes):

- Liste 1 - Bäume Typ 1 (Randbereiche Gartenstadt/ Straßenbegleitgrün):  
- Vogel-Kirsche (Prunus avium), Baum 2. Ordnung  
- Zerr-Eiche (Quercus cerris), Baum 1. Ordnung  
- Riesleiche (Ulmus spec.), Baum 1. Ordnung  
Mindest-Pflanzqualität: HSt, 3xv, mDb, 18-20
- Liste 2 - Bäume Typ 2 (Versickerungsmulden):  
- Schwarzerle (Alnus glutinosa), Baum 2. Ordnung  
- Stieleiche (Quercus robur), Baum 1. Ordnung  
- Flatterulme (Ulmus laevis), Baum 1. Ordnung  
- Feldulme (Ulmus minor), Baum 2. Ordnung  
- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Baum 1. Ordnung  
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Baum 1. Ordnung  
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Baum 1. Ordnung  
- Feldahorn (Acer campestre), Baum 2. Ordnung  
Mindest-Pflanzqualität: HSt, 3xv, mDb, 18-20

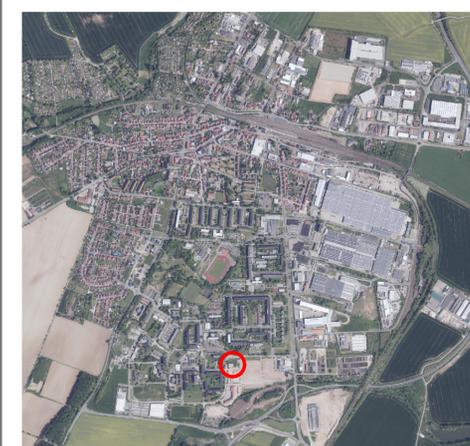
- Liste 3 - Bäume Typ 3 (Bäume private Gärten nicht überbaubare Grundstücksfläche):  
- Blüten-Esche (Fraxinus ornus)  
- Bläusseneiche (Koeleulmia paniculata)  
- Zierapfel 'Evevesta' (Malus 'Evevesta')  
- Säuleneiche 'Fastigiata' (Quercus robur 'Fastigiata')  
- Apfeldorn (Crataegus x laevalei 'Carrierei')  
Mindest-Pflanzqualität: HSt, 3xv, mDb, 18-20
- Liste 4 - Bäume Typ 4 (Bäume private Gärten nicht überbaubare Grundstücksfläche):  
- Sanddorn (Hippophae rhamnoides)  
- Roter Hartleigler (Cornus sanguinea)  
- Gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis)  
- Liguster (Ligustrum spec.)  
- Zwerg-Duffelieder 'Palbin' (Syringa meyeri 'Palbin')  
- Hundrose (Rosa canina)  
- Rosmarinweide (Salix rosmarinifolia)  
Mindest-Pflanzqualität: Sol, 3xv, mB 125-150

Die öffentliche Grünfläche ist als Straßenbegleitgrün anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hier sind Bäume der Pflanzliste 1 im Abstand von 10 m untereinander zu pflanzen.  
Innerhalb der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und natürliche Versickerung (Versickerungsmulden) sind je vollständige 60 m<sup>2</sup> mind. 1 großkroniger Laubbau als Hochstamm gemäß Pflanzliste 2 und mind. 6 Sträucher gemäß Pflanzliste 9 zu pflanzen.  
Notwendige Grundstückserschließungen sind zulässig.  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.  
Je vollständige 400 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laubbau als Hochstamm gemäß Pflanzliste 5 zu pflanzen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 ThürBO)

- 3.1 Baukörper  
(1) Fassade  
Die Fassaden aller Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich mit Holzverkleidungen in gedämpften Erdtönen aus dem Farbspektrum Rot, Ocker, Braun und Grau herzustellen.  
Absturzscheren und Geländer (für Loggien, Balkone und Dachterrassen) sind auch als vertikales Metallstabgeländer und/oder als transparente/transuzente Glasgeländer zulässig.  
(2) Dachform  
Als Dachform aller Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dabei ist die Attika der Hauptgebäude mit einer Mindesthöhe von 30 cm über OK letzte Geschossdecke auszubilden.  
Technisch bedingte Aufbauten und aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie müssen mindestens 1,50 m von den Gebäudekanten zurückgesetzt angeordnet werden.  
(3) Nebenanlagen  
Nebengebäude, Pergolen und Carports sind nur als Stahl- und/oder Holzkonstruktionen zulässig und sind in ihrer Gestaltung (Material und Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Pergolen dürfen eine maximale Höhe von 2,50 m, Nebengebäude und Carports von max. 3 m haben. Aneinandergrenzende Bauten sind in gleicher Höhe auszuführen.  
3.2 Einfriedigungen und Außenanlagen  
Befestigte und teilversiegelte Flächen innerhalb Flächen innerhalb des WA sind in hellen Grau- und Beigetönen auszubilden.  
Zur Abfänger von Höhenunterschieden sind Mauern aus Beton (Fertigteile oder Ortbeton) und Elemente aus Stahl bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

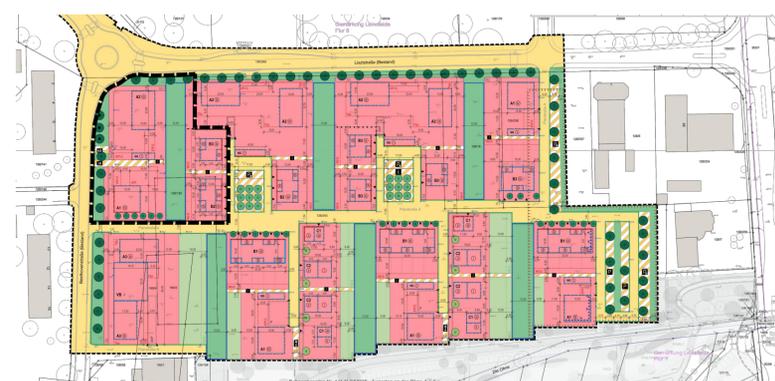
## ÜBERSICHTSPLAN



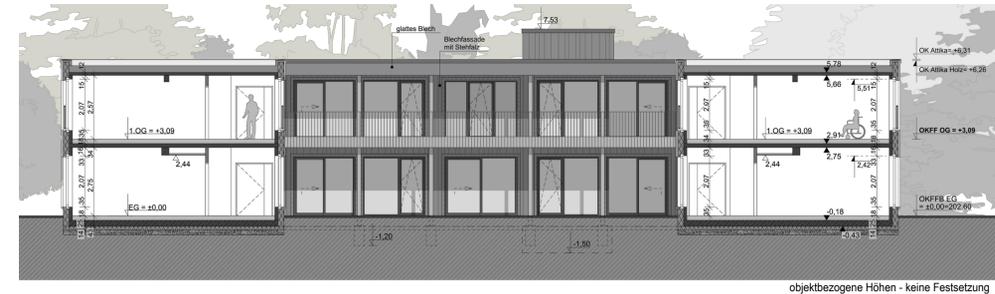
## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juli 2024, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- ThürKO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- 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
- Thüringer Wasserhaushaltsgesetz (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Thüringer Wasserrechtsgesetz (ThürWRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- 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
- Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. I, S. 905), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- 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

## Auszug aus dem genehmigten BP mit Kennzeichnung des Bereiches der 1. Änderung



## Gebäudeschnitt



## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellung**  
Der Stadtrat Leinefelde-Worbis hat in der Sitzung am 23.09.2024 die Aufstellung und Offenlegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 "LGS2025-Gartenstadt", OT Leinefelde, 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, den ..... Siegel

**Auslegung**  
Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 "LGS2025-Gartenstadt", OT Leinefelde, 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 ausliegen. 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. .... bekanntgemacht worden.

Leinefelde, den ..... Siegel

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

Leinefelde, den ..... Siegel

**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, den ..... Siegel

**Satzungsbeschluss**  
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 "LGS2025-Gartenstadt", OT Leinefelde, 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, den ..... Siegel

**Anzeige nach § 21 Abs. 3 ThürKO**  
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 "LGS2025-Gartenstadt", OT Leinefelde wurde auf Grund des § 21 Abs. 3 ThürKO durch die Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld bestätigt.

Leinefelde, den ..... Siegel

**Ausfertigung**  
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 "LGS2025-Gartenstadt", OT Leinefelde, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit aus gefertigt.

Leinefelde, den ..... Siegel

**Bekanntmachung**  
Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 "LGS2025-Gartenstadt", OT Leinefelde wurde 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, den ..... Siegel

Maßstab: 1:500  
Plangebietsgröße: ca. 0,57 ha  
Planentwurf: Klingebiel  
Plangröße: 890 \* 594  
Planbearbeitung: Klingebiel  
Projekt-Nr.: 02924  
Datum: Sept. 2024

## LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD STADT LEINEFELDE-WORBIS

Entwurf

1. Änderung gemäß § 13 BauGB  
Bebauungsplan Nr. 140  
"LGS2025 - Gartenstadt"  
Stadt Leinefelde-Worbis/OT Leinefelde

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

## BAULEITPLANUNG

## THÜR. 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