ENTWURF

2. Änderung
Bebauungsplan Nr. 140 "LGS2025 - Gartenstadt"
Stadt Leinefelde-Worbis/OT Leinefelde

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:1.000

Gemarkung: Leinefelde
Flur: 8

ÜBERSICHTSPLAN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Bau- und Planungsrecht
- Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der jeweils geltenden Fassung; insbesondere §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 4a, 8, 9 und 10 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20, 23, 24 und 25 BauGB.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der jeweils geltenden Fassung; insbesondere §§ 1, 4, 15 bis 19 sowie 22 und 23 BauNVO.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der jeweils geltenden Fassung; insbesondere Anlage Nr. 13.2.1 zur Kennzeichnung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Raumordnungsgesetz (ROG) - vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), in der jeweils geltenden Fassung; insbesondere § 4 ROG.
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) - vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 298), in der jeweils geltenden Fassung; insbesondere § 97 ThürBO zu örtlichen Bauvorschriften.
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils geltenden Fassung.
- Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) - insbesondere Artikel 14 GG (Eigentumsgarantie).

2. Umwelt- und Bodenschutz
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der jeweils geltenden Fassung.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), in Kraft seit dem 1. August 2023, in der jeweils geltenden Fassung.
- Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) - vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), in der jeweils geltenden Fassung.
- Richtlinie (EU) 2025/2360 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. November 2025 über Bodenüberwachung und Bodenresilienz.

3. Natur- und Landschaftsschutz
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils geltenden Fassung; insbesondere §§ 13 bis 18 zur Eingriffsregelung, § 30 zum gesetzlichen Biotopschutz und § 44 zum besonderen Artenschutz.
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323), in der jeweils geltenden Fassung.

4. Denkmalschutz
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, ber. S. 562), in der jeweils geltenden Fassung; insbesondere die Bestimmungen zum Schutz von Kulturdenkmalen und zu archäologischen Zufallsfunden.

5. Wasserrecht
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der jeweils geltenden Fassung; insbesondere §§ 5, 8, 9 und 55 WHG.
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) - vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), in der jeweils geltenden Fassung.
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) - vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), in der jeweils geltenden Fassung.
- Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (ThürVersVO) - vom 3. April 2002, in der jeweils geltenden Fassung.

6. Energie- und Klimaschutz
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) - Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), in der jeweils geltenden Fassung.
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), in der jeweils geltenden Fassung.
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), in der jeweils geltenden Fassung.

7. Immissionsschutz
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, in der jeweils geltenden Fassung; insbesondere § 50 BImSchG.
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBl. S. 503), in der jeweils geltenden Fassung.
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) - Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 18. August 2021 (GMBl. S. 1050), insbesondere Anhang 7 zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen.

8. Umweltverträglichkeitsprüfung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), in der jeweils geltenden Fassung.
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) - vom 20. Juli 2007 (GVBl. S. 85), in der jeweils geltenden Fassung.

9. Technische Regelwerke und Normen
- DIN 19639:2019-09 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.
- DIN 19731:2023-10 - Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut.
- DIN 18920:2026-06 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.
- DIN 18005:2023-07 - Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung.
- DIN 18005 Beiblatt 1:2023-07 - Schallschutz im Städtebau - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.
- DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, insbesondere Teil 1 (Mindestanforderungen) und Teil 2 (Rechnerische Nachweise), in den für die Planung maßgeblichen Ausgaben.
- RLS-19 - Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019.
- DWA-A 138-1 - Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser.
- DWA-A 117 - Bemessung von Regenrückhalteräumen.

10. Fachliche Arbeitshilfen und Literatur
- Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO, 2017) - Checklisten zum Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren.
- Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) - Fachgrundlagen und Arbeitshilfen zur Bodenfunktionsbewertung in Thüringen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB

Nutzungsschablone

Baufeld	
Art der baulichen Nutzung WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	Bauweise (§ 22(2) BauNVO) o - offene Bauweise; a - abweichende Bauweise
GRZ Grundflächenzahl (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO)	zulässige Dachform (§9(4)BauGB) FD-Flachdach, SD- Satteldach, WD-Walmdach, ZD-Zeltdach, TD- Tonnendach, vPD - versetztes Pultdach

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

- Baugrenze (§ 23 (1), (3) und (5) BauNVO)
- o offene Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Gehweg
- Parken - offene Stellplätze
- Parken - offene Stellplätze, Garagen und Carports
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Parken - offene Stellplätze mit Ladeinfrastruktur
- Parken - private Stellplätze
- F+R Fuß- und Radweg
- GZ Grundstückszufahrt

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1(4), 16(5) BauNVO)
- Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109

Hinweise

Gemarkung: Leinefelde
Flur: 8
Flurstücke: 126/431, 126/354, 126/437, 126/357, 126/408, 126/410, 126/409, 126/449, 126/448, 126/358, 126/361, 126/362, 126/359, 126/360, 126/417, 126/418, 126/419, 126/421, 126/420, 126/423, 126/424, 126/425, 126/428, 126/426, 126/427, 126/422, 126/413, 126/412, 126/411, 126/414, 126/416, 126/415

- Abgemarkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- 126/429 Flurstücksnummer
- 326,4 Höhen ü. NHN
- vorhandene Bebauung laut Liegenschaftskarte
- vorhandene Bebauung (erfasst nach Befliegung)
- vorhandene Schmutzwasserleitung
- vorhandene Regenwasserleitung
- vorhandene Trinkwasserleitung
- vorhandene Breitbandleitung
- vorhandene Fernwärmeleitung
- vorhandene Gasleitung
- vorhandene Stromleitung (Elektro)
- vorhandene Stromleitung (Beleuchtung)
- Kennzeichnung Randbereich im Übergang zu gewerblich genutzter Fläche mit Geruchsimmissionswerten > 10% und > 15 %

Flächen für Ver- und Entsorgung § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Trafostation

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9(1)13 BauGB

- neue Schmutzwasserleitung
- neue Regenwasserleitung
- neue Trinkwasserleitung
- neue Breitbandleitung
- neue Fernwärmeleitung
- neue Gasleitung
- neue Stromleitung (Elektro)
- neue Stromleitung (Beleuchtung)

Grünflächen § 9(1)15 BauGB

- öffentliche Grünfläche/ Straßenbegleitgrün
- Erhaltung von Bäumen

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

- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und natürliche Versickerung (Versickerungsmulden)

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern
- FA1 Kennzeichnung der Pflanzgebotsflächen
- Anpflanzen von Bäumen

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)
Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Allgemein zulässig sind:
1 Wohngebäude
2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3 Die dem Gebiet dienenden Schank- u. Speisewirtschaften
4 Betriebe des Beherbergungsgewerbes (nur in Baufeld E zulässig)
5 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in den Baufeldern A1, A2 und B1 zulässig. Für Baufeld E werden zusätzlich die für die vorgesehene Pflegeeinrichtung erforderlichen sozialen und gesundheitlichen Nutzungen zugelassen. Die Pflegeeinrichtung wird nicht pauschal dem Beherbergungsgewerbe zugeordnet.
Nicht zulässig sind:
1 Einzelhandelsbetriebe,
2 Gartenbaubetriebe
3 Tankstellen
In den Baufeldern A bis D wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.
Zur Sicherung der aufgelockerten Bebauung sind in den südlichen Baufeldern D1, D2 und D3 nur Einzelhäuser zulässig; Hausgruppen beziehungsweise Reihenhäuser werden dort ausgeschlossen.
Die offene Bauweise allein schließt Hausgruppen nicht aus (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
Im Baufeld E wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Hier ist eine Länge von mehr als 50 m zulässig.
Die vorgesehene Bebauung entspricht der örtlichen Bauweise und fügt sich in den städtischen Charakter der Stadt Leinefelde ein. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so groß bemessen, dass die zukünftigen Grundstücksbesitzer ihre Bauabsicht verwirklichen können, ohne die Baugrenzen überschreiten zu müssen.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 und 19 BauNVO)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt je nach Baufeld 1 bis 8 Wohneinheiten (WE).
Im Baufeld E ist eine Pflegeeinrichtung mit 55 Pflegeplätzen vorgesehen. Pflegeplätze gelten nicht als Wohneinheiten.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird baufeldbezogen wie folgt festgesetzt:
- GRZ 0,5: Baufelder A1 und B1
- GRZ 0,6: Baufelder A2 und E
- GRZ 0,4: Baufelder B2, B3, C1, C2, C3, D1, D2 und D3
Die jeweils zulässige Zahl der Wohnungen und die Grundflächenzahl ergeben sich aus der Nutzungstabelle

1.2 Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)
Die zulässigen Mindest- und Höchstmaße der Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen werden baufeldbezogen gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.
Alle Höhenangaben in Metern. TH = Traufhöhe, FH = Firsthöhe (geneigte Dächer), GH = Gebäudehöhe (Flachdächer).
Die Höhen werden senkrecht vom unteren Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut (TH), zum höchsten Punkt des Dachfirstes (FH) bzw. zur Oberkante der Attika (GH) gemessen.
Als unterer Höhenbezugspunkt gilt die Oberkante der fertiggestellten zugeordneten Straße an der dem Gebäude zugewandten Straßenbegrenzungslinie auf Höhe der Gebäudemitte. Im Baufeld D2 ist das vorhandene natürliche Gelände am Mittelpunkt der Gebäudegrundfläche maßgebend.

Baufeld	A 1	A2	B1	B2/B3	C1	C2/C3	D1/D3	D2	E
GRZ	0,5	0,6	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,6
max. Wohnungen/ Pflegeplätze	8	8	6	6	2	2	1	1	55 Plätze
Bauweise	o (offen)	o (offen)	o (offen)	o (offen)	o (offen)	o (offen)	o / E	o / E	a (abweichend
Max. Traufhöhe (geneigte Dächer)	11,00 m	11,00 m	8,00 m	9,00 m	7,00 m	7,00 m	3,50 m	3,50 m	7,00 m
Min. Traufhöhe (geneigte Dächer)	10,00 m	10,00 m	7,00 m	8,00 m	6,00 m	6,00 m	3,00 m	3,00 m	5,00 m
Max. Firsthöhe (geneigte Dächer)	14,00 m	14,00 m	12,00 m	13,00 m	10,00 m	10,00 m	7,00 m	7,00 m	10,00 m
Min. Firsthöhe (geneigte Dächer)	12,00 m	12,00 m	12,00 m	11,00 m	9,00 m	9,00 m	4,00 m	4,00 m	8,00 m
Max. Gebäudehöhe. (Flachdächer)	13,00 m	13,00 m	10,00 m	11,00 m	8,00 m	8,00 m	4,00 m	4,00 m	8,00 m
Min. Gebäudehöhe (Flachdächer)	11,00 m	11,00 m	9,00 m	9,00 m	6,00 m	6,00 m	3,00 m	3,00 m	6,00 m
Bezugshöhe	Lisztstraße	Lisztstraße	Lisztstraße	Planstraße A	Planstraße A	Planstraße A	Planstraße A	vorh. Gelände Gebäudemitte	Beethovenstr

1.3 Immision (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Passiver Schallschutz für die Baufelder B3, C3 und D3
- Für die gesamten Außenbauteile schutzbedürftiger Räume ist an allen Fassaden ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß (R'w,ges) von mindestens 35 dB einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämmmaße der einzelnen Außenbauteile (Wände, Fenster und Türen) sind für das jeweilige Bauvorhaben zu ermitteln und nachzuweisen.
- Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an den von der Birkunger Straße und der B 247 lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die den erforderlichen Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern ermöglichen und die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einhalten.
- Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Loggien u. Ä.) sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Verkehrslärm zu schützen.

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV gelten die Anforderungen der baurechtlich eingeführten DIN 4109. Die betroffenen Fassaden und Bereiche sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung, einschließlich des Baufeldes B2, zuzuordnen. Die Einhaltung der Anforderungen ist im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.
Wärmepumpen:
Bei einem Einsatz von Wärmepumpenaggregaten innerhalb des Plangebietes dürfen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der nächsten fremden 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 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird.
In Abhängigkeit des Schallleistungspegels 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

1.4 Entwässerung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Niederschlagswasser soll vorrangig auf den Baugrundstücken versickert werden, soweit dies nach den örtlichen Bodenverhältnissen zulässig und technisch möglich ist. Nicht versickerbares Niederschlagswasser wird zurückgehalten und gedrosselt in das Regenwassernetz eingeleitet. Das Entwässerungskonzept wird für die geänderten Baufelder einschließlich B2 und die zusätzlichen befestigten Flächen infolge der GRZ 0,4 fortgeschrieben. Der bislang genannte Drosselabfluss von 5 l/(s·ha) wird hinsichtlich seines Flächenbezugs und seiner Vereinbarkeit mit der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 24.04.2023 mit dem WAZ und der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Die zulässigen Drosselabflüsse werden auf dieser Grundlage für die künftigen Baufelder eindeutig bestimmt. Erforderliche Änderungen bestehender Einleitstellen und -mengen sind wasserrechtlich zu beantragen und genehmigen zu lassen. Die Grundstücksentwässerung ist im jeweiligen bauordnungsrechtlichen beziehungsweise wasserrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

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

2.1 Dachformen
Es sind bei Wohnhäusern nur Flach-, Sattel-, Walm-, Zelt- und versetzte Pultdächer zulässig.
Dies begründet sich in den Vorgaben der benachbarten Bebauung.
Die zugelassenen Flachdächer sollen einer modernen und abwechslungsreichen Bebauung neuen Spielraum geben.
2.2 Dachneigung
Bei geneigten Dächern ist von 15° bis 30° zulässig.
2.3 Dacheindeckung
Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.
2.4 Gebäudeausrichtung
In den Baufeldern D1 und D2 ist die Gebäudeausrichtung der Längsseiten in Richtung Nord-Süd zwingend vorgeschrieben.
Diese Festsetzung begründet ich in der städtebaulichen Vorgabe, dass die Giebelseiten bzw. kurzen Gebäudeseiten zum Ortsrandweg der Ohne zeigen sollen.

3. Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Sicherung und Entwicklung der Freiraumstrukturen sowie der Vermeidung, Verminderung und Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die grünordnerische Grundkonzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleibt auch im Rahmen der 2. Änderung weitgehend erhalten. Anpassungen ***ergeben sich insbesondere durch die teilweise Neuordnung der Pflanzgebotsfläche FA2, die geänderten Baufenster und Grundstückszuschnitte sowie die Anpassung einzelner Baumstandorte.***
Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gelten fort, soweit sie durch die 2. Änderung nicht ausdrücklich geändert oder ersetzt werden. Maßgeblich sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 2. Änderung.

Die grünordnerischen Festsetzungen umfassen insbesondere:
- Erhalt und Entwicklung der öffentlichen Grünflächen einschließlich der Versickerungsmulden,
- ***dauerhafte Sicherung und Entwicklung der Pflanzgebotsfläche FA1,***
- ***Anpassung der Pflanzgebotsfläche FA2; die weiterhin zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind entsprechend der Pflanzliste 10 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht mehr als Pflanzgebotsfläche festgesetzten Bereiche sind, soweit sie nicht zulässigerweise für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, als private Gartenflächen zu begrünen,***
- Anpflanzung, Erhaltung und ***bei Abgang Ersatz*** der festgesetzten Straßen- und Einzelbäume,
- Umsetzung der noch ausstehenden Straßenbaumpflanzungen zwischen der Beethovenstraße und dem Baufeld E, ***entsprechend den zeichnerisch festgesetzten Standorten,***
- ***dauerhafte Erhaltung der festgesetzten Einzelbäume und Ersatz abgängiger Bäume durch standortgerechte Gehölze gemäß den zugeordneten Pflanzlisten,***
- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Pflanzung von Haus- und Obstbäumen ***entsprechend den festgesetzten Pflanzverpflichtungen,***
- Verwendung der festgesetzten Pflanzlisten und Einhaltung der Mindestpflanzqualitäten,
- Durchführung der Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ***sowie dauerhafte Erhaltung der festgesetzten Pflanzungen.***

Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebotsflächen und Baumstandorte sind verbindlich. Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind nur zulässig, soweit dies in den jeweiligen Festsetzungen ausdrücklich vorgesehen ist.
Die detaillierten grünordnerischen Festsetzungen einschließlich der Pflanzlisten und Mindestpflanzqualitäten sind Bestandteil der ***zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Planteil A und Planteil B).*** Die fachliche Herleitung und naturschutzfachliche Bewertung der Maßnahmen ergeben sich aus dem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 140 „LGS 2025 - Gartenstadt" sowie aus der Fortschreibung des Umweltberichtes zur 2. Änderung, in der insbesondere die Anpassung der Pflanzgebotsfläche FA2 und die fortgeschriebene Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erläutert werden.

Pflanzlisten
Zur Sicherung einer einheitlichen, klimaangepassten und standortgerechten Begrünung gelten folgende Pflanzlisten:

Liste 1 - Bäume Typ 1 (Randbereiche Gartenstadt + Parkplatz):
- Vogel-Kirsche (Prunus avium), Baum 2. Ordnung
- Zerr-Eiche (Quercus cerris), Baum 1. Ordnung
- Resista-Ulme (Ulmus spec.), Baum 1. Ordnung

Mindest-Pflanzqualität: HSt, 3xv, mDb, 18-20.
Die zeichnerisch festgesetzten Standorte der Bäume Typ 1 können bis zu 2,5 m vom festgesetzten Standort abweichen, wenn dennoch der Eindruck einer Reihenpflanzung gewahrt bleibt.

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 (Quartiersplätze):
- Amerikanische Gleditschie (Gleditsia triacanthos ‚Sunburst'), Baum 2. O.
- Blasenbaum / Blasenesche (Koelreuteria paniculata), Baum 3. O.
- Blumen-Esche (Fraxinus ornus), Baum 3. Ordnung

Mindest-Pflanzqualität: - HSt, 3xv, mDb, 18-20, extra weiter Stand;
- Sol, 4xv, mDb, B150-200, H400-500

Liste 4 - Bäume Typ 4 (innere Erschließung/Planstraße A):
- Säuleneiche ‚Fastigiata' (Quercus robur ‚Fastigiata')

Mindest-Pflanzqualität: - HSt, 3xv, mDb, 18-20

Liste 5 - Bäume Typ 5 (Bäume private Gärten):
- Blumen-Esche (Fraxinus ornus)
- Blasenesche (Koelreuteria paniculata)
- Zierapfel 'Evereste' (Malus 'Evereste')
- Säuleneiche ‚Fastigiata' (Quercus robur ‚Fastigiata')
- Apfeldorn (Crataegus x lavallei ‚Carrierei')

Mindest-Pflanzqualität: - HSt, 3xv, mDb, 18-20

Liste 6 - Bäume Typ 6 (Obstbäume private Gärten):
- Kulturapfel. (Malus spec)
- Süß- und Sauerkirsche, Pflaume, Mirabelle (Prunus spec.)
- Kulturbirne (Pyrus communis)

Mindest-Pflanzqualität: HSt, 3xv, mDb, 14-16

Für die Pflanzung von geschnittenen Hecken, flächigen Gehölzpflanzungen sowie Sträuchern im Plangebiet sind folgende Arten zu verwenden:

Liste 7 - geschnittene Hecken:
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Blut-Buche (Fagus sylvatica Purpurea)
- Rot-Buche (Fagus sylvatica)
- Eibe (Taxus baccata)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Liguster (Ligustrum spec.)

Mindest-Pflanzqualität: Heckenware, 2xv.mB geschnitten 125-150cm

Liste 8 - flächige Gehölzpflanzungen (FA1):
- Niedrige Kranzspiere 'Crispa' (Stephanandra incisa 'Crispa')
- Niedrige Purpurbeere 'Hancock' (Symphoricarpos chenaultii 'Hancock')
- Zwergliguster (Ligustrum vulgare Lodense)
- Rosmarinweide (Salix rosmarinifolia)

Mindest-Pflanzqualität: 3 Triebe, oB, 40-70

Liste 9 - Sträucher Versickerungsmulden:
- Sanddorn (Hippophae rhamnoides)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
- Liguster (Ligustrum spec.)
- Zwerg-Duftflieder ‚Palibin' (Syringa meyeri ‚Palibin')
- Hundsrose (Rosa canina)
- Rosmarinweide (Salix rosmarinifolia)

Mindest-Pflanzqualität: Sol. 3xv.mB 125-150

Liste 10 - Solitärgehölze, als mehrstämmige Einzelpflanzungen (FA2):
- Blasenesche - Koelreuteria paniculata
- Feldahron - Acer campestre
- Gelber Lederhülsenbaum - Gleditsia triacanthos ‚Sunburst'
- Kupfer- Felsenbirne - Amelanchier lamarckii
- Weißrindige Himalaja-Birke - Betula utilis ‚Doorenbos'
- Persischer Eisenholzbaum - Parrotia persica

Mindest-Pflanzqualität Sol. 3xv, 150-175

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung
Der Stadtrat Leinefelde-Worbis hat in der Sitzung am .... die Aufstellung und Offenlegung der 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 "LGS2025-Gartenstadt", OT Leinefelde, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... im Internet veröffentlicht und zusätzlich während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegt.
Die Veröffentlichung und öffentliche Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist elektronisch übermittelt und bei Bedarf auch auf anderem Wege abgegeben werden können, durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Leinefelde-Worbis vom .... bis .... sowie am .... im Amtsblatt Nr. ..... bekanntgemacht worden.

Siegel

Leinefelde, den ....

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Siegel

Leinefelde, den ....

Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat Leinefelde-Worbis hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden aus der 1. und 2. Beteiligung am .... geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

Siegel

Leinefelde, den ....

Satzungsbeschluss
Die 2. 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.

Siegel

Leinefelde, den ....

Anzeige nach § 21 Abs. 3 ThürKO
Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 "LGS2025-Gartenstadt", OT Leinefelde wurde auf Grund des § 21 Abs. 3 ThürKO durch die Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld bestätigt.

Siegel

Leinefelde, den ....

Ausfertigung
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 "LGS2025-Gartenstadt", OT Leinefelde, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Siegel

Leinefelde, den ....

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 "LGS2025-Gartenstadt", OT Leinefelde, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Diensstunden 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.

Siegel

Leinefelde, den ....

THÜRINGER LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION

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

Artern den .... (Siegel)

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab:	1:1.000	Plangebietsgröße:	ca. 4,1 ha
Planentwurf:	Klingebiel	Plangröße:	1110 * 600
Planbearbeitung:	Klingebiel	Projekt-Nr.:	01425
Datum:	Oktober 2026		

LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD
STADT LEINEFELDE-WORBIS

ENTWURF

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

Planung:

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

BAULEITPLANUNG