

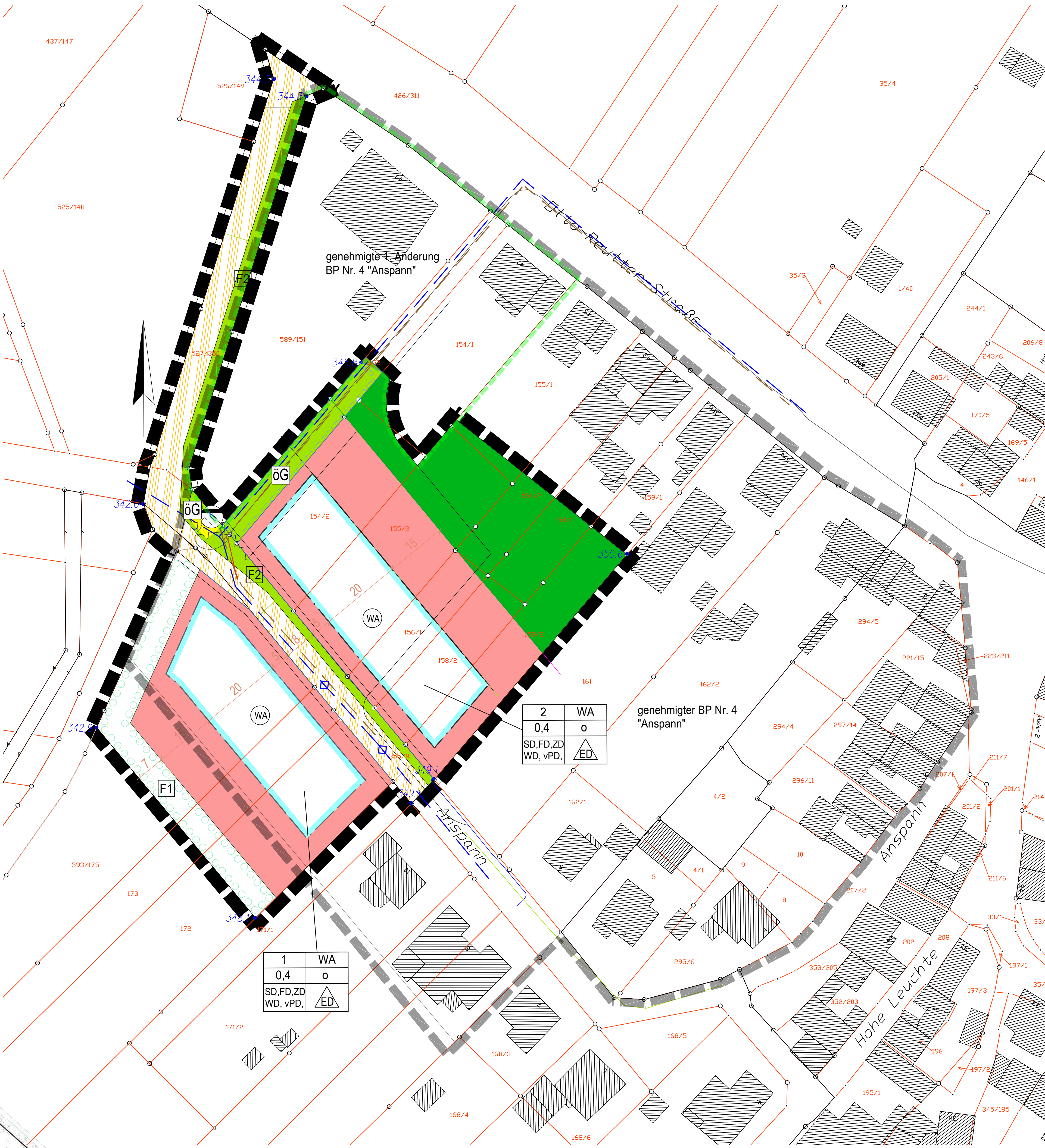
Entwurf

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 "ANSPANN" OT Breitenbach

Stadt Leinefelde-Worbis gemäß § 13 BauGB

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:500

Gemarkung: Breitenbach
Flur: 10



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsbezeichnungen

Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung
GRZ (Grundflächenzahl) § 16(2) u. § 19(1) BauNVO	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
zuzulassige Dachform (§ 9(4) BauGB)	Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
SD-Satteldach, WD-Walmdach, vPD-versetztes Pultdach, FD-Flachdach, ZD-Zeltdach	o - offene Bauweise
	zuzulassige Hausform (§ 22(2) BauNVO)
	▲ nur Einzel- und Doppelhäuser

Art der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB

Grundflächenzahl § 16(2) u. § 19(1) BauNVO

GRZ 0,4

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

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

offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen;

Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

neuer Schutzwasserkanal

SW neu

RW neu

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünfläche - Garten

öffentliche Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern

Kennzeichnung der Ausweichflächen bzw. Maßnahmen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räuml. Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB) von 1999

Grenze des räuml. Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB) von August 2012

Hinweise

Gemarkung: Breitenbach

Flurstück: 627/350, 159/2, 158/2, 156/1, 155/2;

Flurstück teilw.: 355/8, 154/2, 152, 158/1, 154/1;

155/1, 156/2, 593/175, 173, 172

vorhandene Bebauung laut Liegenschaftskarte

vorhandene Bebauung (erfasst nach Befliegung)

Abgemerkter Grenzpunkt

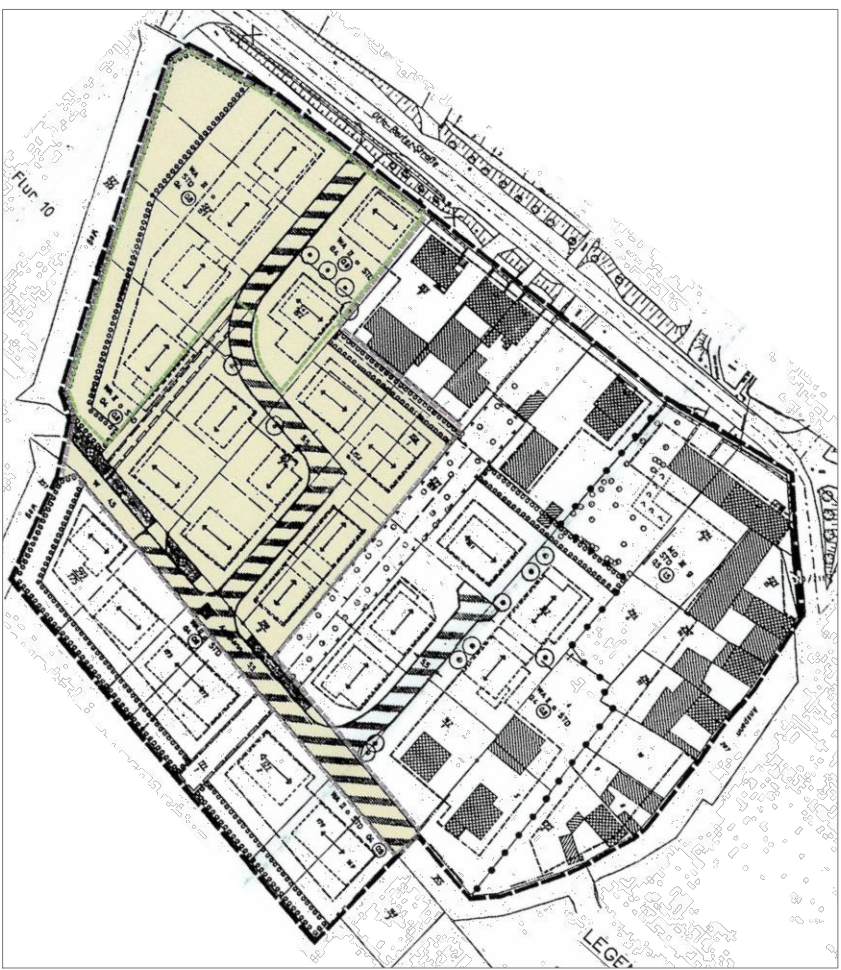
Grenzpunkt ohne Abmarkung

Flurstücksnummer

Nachrichtliche Übernahme

Der gesamte Geltungsbereich des BP liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III mehrerer Wasserfassungen.

LAGEPLAN teilgenehmigte Urfassung M 1:2.000



LAGEPLAN 1. Änderung M 1:2.000

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 Gebäudetrachis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Arten, den (Siegel)

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. zulässig sind:

1 Wohngebäude

2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

3 Einzelhandelsbetriebe, Schenk- u. Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

4 Anlagen für öffentliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

5 Gartenbaubetriebe

6 Tankstellen

Im gesamten Planbereich ist eine offene Bebauung vorgesehen. Die vorgesehene Bebauung entspricht der örtlichen Bauweise und fügt sich in den dörflichen Charakter der Ortschaft ein. Die überbauten Grundstücksflächen sind so groß bemessen, dass die zukünftigen Grundstückbesitzer ihre Bauabsicht verwirklichen können, ohne die Baugrenzen überschreiten zu müssen.

- Maß der baulichen Nutzung:

Es sind pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig (§ 9(1) 16 BauGB).

Es wird eine offene Bauweise und eine GRZ, entsprechend der umliegenden Bebauung, von 0,4 festgelegt.

1.2 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

Die max. Gebäudehöhe beträgt 10,0 m. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf die Bezugsebene.

Bei Sattel-, Walm- und versetzten Pultdächern ist eine max. Firsthöhe von 10,00 m und eine max. Traufhöhe von 7,00 m zulässig. Bei Flachdächern ist eine max. Gebäudemax. höchste Punkt des Daches oder Attika) von 8,00 m zulässig.

Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schrittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Die Firsthöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante der fertiggestellten Straße vor Gebäudemäßen.

1.3 Privates Grün

Die zusätzliche private Grünfläche (ohne Pflanzstreifen), darf nur mit Gerätehaus, Zuwegungen oder andere Versiegelungen von insgesamt max. 50 m² bebaut werden. Für jede angefangene 25 m² versiegelte Fläche ist in Baum zusätzlich zu pflanzen.

1.4 Öffentliches Grün

Öffentliches Grün mit Leitungsrecht

Auf diesen festgesetzten Grünflächen besteht ein Leitungsrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser & Abwasser). Der Zugang für Wartungs- und Reparaturarbeiten ist dauerhaft zu gewährleisten.

Auf den betroffenen Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig, soweit sie dem Zweck der öffentlichen Grünfläche oder dem Bestand der Leitungen entgegenstehen. Ausgenommen sind Einrichtungen, die der Pflege oder dem Betrieb der Leitungen bzw. der Grünfläche dienen.

Die vorhandene Gestaltung und Funktion der öffentlichen Grünfläche ist zu erhalten. Veränderungen bedürfen der Zustimmung der zuständigen Behörde.

Die als „Öffentliches Grün – Straßenbegleitgrün“ (F2) festgesetzten Flächen dienen der Begrünung entlang öffentlicher Verkehrsflächen. Sie sind Bestandteil des Baumtragsverhaltens und nur für den Bauherren in Bezug auf die Ausführung seines Objektes maßgeblich.

1.5 Immission

Schallschutzmaßnahmen

Die DIN 18005 kann im Baumst der Stadt Leinefelde-Worbis, Sachgebiet Stadtplanung, eingesehen werden.

Die DIN 4109 ist erst Bestandteil des Baumtragsverhaltens und nur für den Bauherren in Bezug auf die Ausführung seines Objektes maßgeblich.

Passiver Schallschutz für das Baufeld 1

• erforderliches Bauschalldämmmaß (RW, ges) für die gesamten Außenbauteile (Wand- / Tür- / Fensterkombination)

• schutzbedürftige Räume (aus Veranlassungsgründen bei Fassaden) > 35 dB

• die daraus resultierenden erforderlichen (Einzel-)Bauschalldämmmaße für die Wände, die Fenster bzw. Türen sind beim konkreten Bauvorhaben entsprechend zu ermitteln und umzusetzen

• Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an der straßenabgewandten (A 38) Gebäudesseite anzuordnen. Wenn das nicht möglich ist, sind die entsprechenden Fenster mit geeigneten Be- und Entlüftungseinrichtungen zu versehen, die das o.g. Bauschalldämmmaß nicht verschlechtern

• ulnwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Loggien u.ä.) sind entsprechend zu schützen

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Ausweichpflanzung

• Je angefangene 500 m² maßgebende Grundstücksfäche ist ein hochstämmiger Obstbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.

• Die öffentliche Grünfläche mit Leitungsrecht ist mit Rasen anzulegen.

• F1 Auf dieser Fläche ist eine stiellose versetzte Feldgehölzhecke gemäß Pflanzliste im Abstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden und ist auf Dauer zu erhalten.

• F2 Auf dieser Fläche ist eine einseitige Alleebaumreihe mit 8 St. Laubbäumen 2. Ordnung im Abstand von 12 m und Staudenpflanzungen als Straßenbegleitgrün gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden und ist auf Dauer zu erhalten.

2.2 Pflanzliste

Obstbaumhochstämme (Kulturbaum)

bevorzugt alle Sorten z. B.

Apfel: Cox Orange, Renette, Klarapfel

Ontario, Boskop

Kirsche: Kassina frühe Herzkirschen, Schattenmorellen

Pflaume: Hauszweitsche, Wangenheim

Sträucher

Alchemilla mollis - Frauenmantel

Cornus sanguinea - Gemeiner Hainrieel

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - Eingriffl. Weißdorn

Eunymus europaeus - Pfaffenhuftchen gltig

Cornus mas - Kornel-Kirsche

Ligustrum vulgare - Liguster

Prunus spinosa - Gemeine Schlehe

Rosa canina - Heckenrose

Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Carpinus betulus - Hainbuche

Stauden/Bodenbedecker:

Acer campestre - Feldahorn

Acer platanoides - Spitzahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Sorbus domestica - Speierling

Laubbäume 2. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Sorbus domestica - Speierling

Thymus serpyllum - Sand-Thymian

Potentilla reptans - Kriechendes Fingerkraut

Potentilla megalantha - Großblütiges Fingerkraut

Potentilla fruticosa - Fingerstrauch

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:

Die Mindestgröße für Stauden im Straßenbegleitgrün ist in P 0.5 (0,5 l) zu liefern.

Folgende Pflanzdichten sind zu beachten: Flachwachsende Stauden (20-30 cm): 9-12 Pflanzen/m²; Mittelgroße Stauden (30-40 cm): 6-9 Pflanzen/m²; Großstrukturstauden (40-60 cm): 3-5 Pflanzen/m².

Die zu pflanzenden Stäucher sollen mind. 2x verpflanzt sein und eine Höhe von 0,50 - 1,00 m haben.

Obstbaumhochstämme sind mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm und einer Stammhöhe von 1,60 - 1,80 m ab Krennansatz zu pflanzen. Alle Laubbäume sind als Hochstämme, 2x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen.

2.3 Sicherung des Vollzugs und der Finanzierung

Die festgesetzten Ausweichpflanzungen F1 + F2 in den öffentlich Grünbereichen sind von der Gemeinde/Stadt und die Baumpflanzungen im privaten Bereiche sind von den Bauherren umzusetzen und zu finanzieren.

Die Pflanzungen haben in der auf die Fertigstellung der genehmigten Bebauung folgenden Planungsperiode zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten.

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

3.1 Dachformen

Es sind bei Wohnhäusern keine Pultdächer und keine Mansarddächer zulässig.

Alle anderen Dächer sind zulässig, auch versetzte Pultdächer.

Dies begründet sich in den Vorgaben der benachbarten Bebauung. Die neu zu errichtenden Flachdächer sollen einer modernen und abwechslungsreichen Bebauung neuen Spielraum geben.

3.2 Dachneigung

Die Mindestdachneigung bei Wohnhäusern beträgt 15°

3.3 Dachneigung

Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.

4. Hinweise

4.1 Bodenfläche

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 Zufahrtswege 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 THOSchG 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 Entwässerung

Die Erschließung ist im Trennsystem vorzulegen.

4.3 Niederschlagswasser

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern oder den bestehenden Regenwasserkanal (Staukanal, Drosselöffnungsmaße 100x150) einzuleiten.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dez. 2003, Stand 1. Jan. 2024, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

2. BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 2003, Stand 7. Juli 2023, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlinie und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 14. Juni 2021, Stand 23. Juni 2021, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juli 2024, in Kraft seit 19. Juli 2024, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

5. ThürBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

6. Bundesdenkmalgesetz (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 Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2685), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

9. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung 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 17.03.1996 (BGBl. I S. 502), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der 2. Änderung des Bebauungsplanes des Gemeinderates vom 12.12.2024. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am erfolgt.

Leinefelde-Worbis, den Bürgermeister Siegel

Auslegung

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, sowie der Begründung hat 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, am im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Leinefelde-Worbis, den Bürgermeister Siegel

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Leinefelde-Worbis, den Bürgermeister Siegel

Abwägungsbeschluss

Der Gemeinderat 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

Satzungsbeschluss

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes (Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text) wurde durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und der Thür. Kommunalordnung vom 28.01.2003 (GVBl. S.41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2017 (GVBl. S. 91) als Satzung am beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Leinefelde-Worbis, den Bürgermeister Siegel

Genehmigung

Die Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes (Teil A-Planzeichnung und Teil B-Text) gem. § 10 Abs.2 BauGB durch die Untere Verwaltungsbehörde wurde beantragt am und mit Verfügung (Az.:) erteilt am

Die Genehmigungserfüllung der Unteren Verwaltungsbehörde wurde, gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangt kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Leinefelde-Worbis, den Bürgermeister Siegel

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden bekundet.

Leinefelde-Worbis, den Bürgermeister Siegel

Inkrafttreten

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Leinefelde-Worbis, den Bürgermeister Siegel

Beglaubigungsvermerk

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planschrift (Kopie) der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.

Leinefelde-Worbis, den Bürgermeister Siegel

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 10.000



Maßstab: 1:500

Plangebietgröße: ca. 0,93ha

Plangentwurf: Klingebiel

Plangebietgröße: 1110°594

Plangebietgröße: 01925

Plangebietgröße: 01925

Plangebietgröße: 01925

Plangebietgröße: 01925

Plangebietgröße: 01925

Plangebietgröße: 01925

Plangebietgröße: 01925

Plangebietgröße: 01925