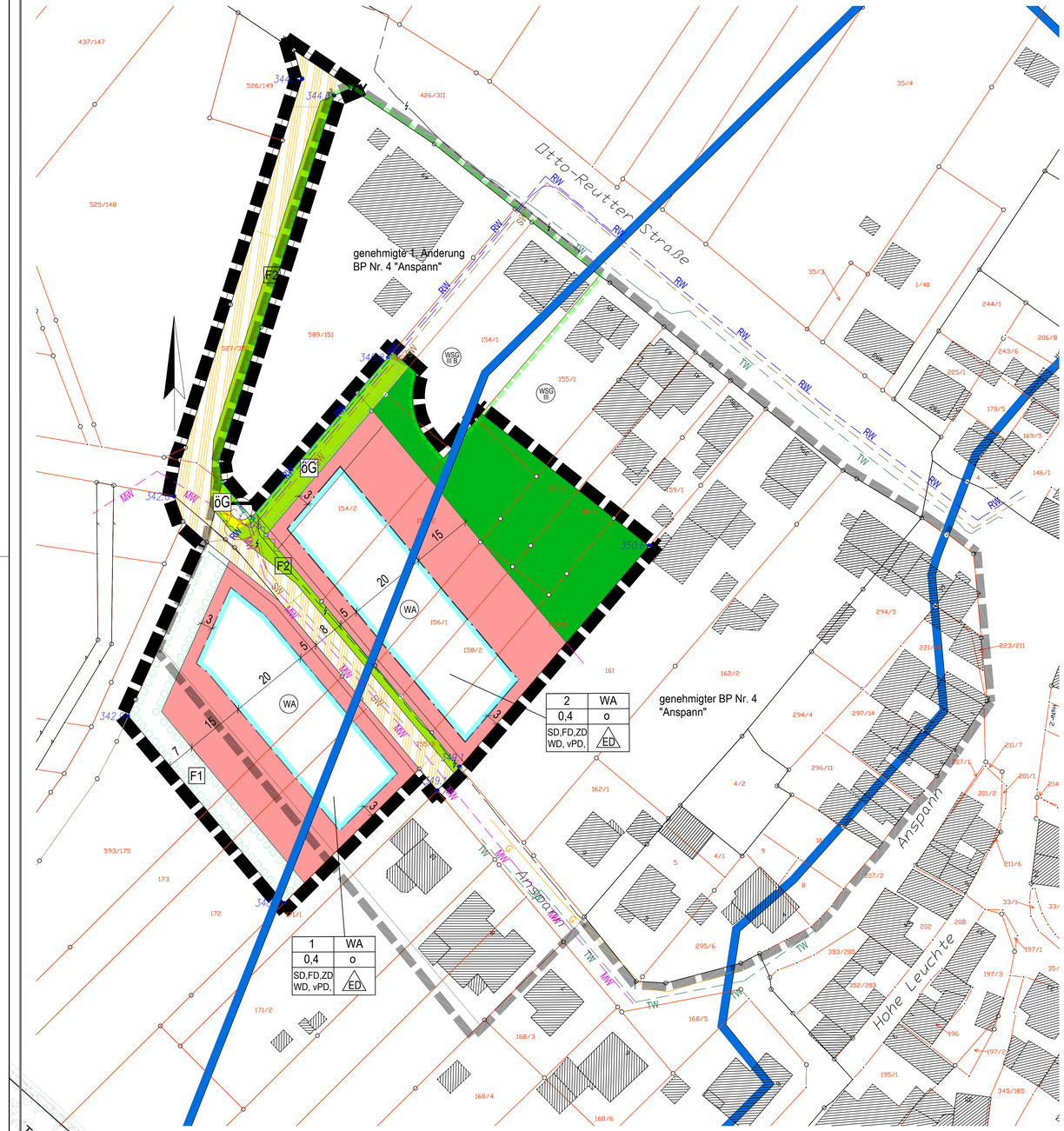
Entwurf

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

Nutzungsschablone

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

Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB

Grundflächenzahl (§ 16(2) i. § 19(1) BauNVO)
GRZ 0,4

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

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

o 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

SW neu neuer Schmutzwasserkanal
RW neu neuer Regenwasserkanal

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünfläche - Garten

öG 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

F1 Kennzeichnung der Ausgleichsflächen bzw. Maßnahmen

Sonstige Planzeichen

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

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten des WAZ

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

Zaun

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

Hinweise

Gemarkung: Breitenbach
Flur: 10
Flurstück: 527/350; 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

Abgemarkter Grenzpunkt

Grenzpunkt ohne Abmarkung

379/6 Flurstücksnummer

326,5 Höhen ü. NHN

vorhandene Bebauung laut Liegenschaftskarte

vorhandene Bebauung (erfasst nach Befliegung)

vorhandene Trinkwasserleitung

vorhandene Regenwasserleitung

vorhandene Schmutzwasserleitung

vorhandene Mischwasserleitung

vorhandene Stromkabel

vorhandene Niederspannunskabel

vorhandenes Steuerkabel

vorhandene Gasleitung

Nachrichtliche Übernahme

TW *Der gesamte Geltungsbereich liegt vollständig im Wasserschutzgebiet III mehrerer Wasserfassungen. Zudem liegt ein Teil des Verfahrensgebiet im Wasserschutzgebiet IIIB.*

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 Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Artern, 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
Nicht zulässig sind:
3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4 Anlagen für örtliche 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 überbaubaren Grundstücksflächen sind so groß bemessen, dass die zukünftigen Grundstücksbesitzer 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)6 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 eine max. Firsthöhe von 10,00 m und eine max. Traufhöhe von 7,00 m zulässig. Bei Flachdächern ist eine max. Gebäudehöhe (höchster Punkt des Daches oder Attika) von 8,00 m zulässig.
Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante 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 Gebäudemitte.

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 dieser festgesetzten Grünfläche 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 dauerhaft als begrünte Fläche mit standortgerechter Bepflanzung (z. B. Bäume, Sträucher, Stauden) zu erhalten und zu pflegen.

1.5 Immission
Schallschutzmaßnahmen
Die DIN 18005 kann im Bauamt der Stadt Leinefelde-Worbis, Sachgebiet Stadtplanung, eingesehen werden.
Die DIN 4109 ist erst Bestandteil des Bauantragsverfahrens 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) schutzbedürftiger Räume (aus Vereinfachungsgründen für alle 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) Gebäudeseite anzuordnen. Wenn das nicht möglich ist, sind die entsprechenden Fenster mit geeigneten Be- und Entlüftungseinrichtungen zu versehen, die das o.g. Bauschalldämmmaß nicht verschlechtern
- außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Loggien u.ä.) sind entsprechend zu schützen

2. Grünordnerische Festsetzungen
2.1 Ausgleichspflanzung
- Je angefangene 500 m² maßgebende Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- Die öffentliche Grünfläche mit Leitungsrecht ist mit Rasen einzusäen.
- F1 Auf dieser Fläche ist eine 5reihige 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 (Kulturobst)
bevorzugt alte Sorten z. B.
Apfel: Cox Orange, Renette, Klarapfel
Ontario, Boskop
Kirsche: Kassins frühe Herzkirschen,
Schattenmorellen
Pflaume: Hauszwetsche, Wangenheim

Sträucher
Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffl. Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen giftig
Cornus mas - Kornel-Kirsche
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Gemeine Schlehe
Rosa canina - Heckenrose
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Carpinus betulus - Hainbuche

Laubbäume 2. Ordnung
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus domestica - Speierling

Stauden/Bodendecker:
Alchemilla mollis - Frauenmantel
Lavandula angustifolia - Lavendel
Euphorbia polychroma - Gold-Wolfsmilch
Euphorbia myrsinites - Walzen-Wolfsmilch
Nepeta faassenii - Katzenminze
Sedum telephium - Purpur-Fetthenne
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; Großsträuchergebende (40-60 cm) 3-5 Pflanzen/m².
Die zu pflanzenden Sträucher 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 Kronenansatz 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 Ausgleichspflanzungen F1 und F2 in den öffentlichen Grünbereichen sind von der Gemeinde/Stadt umzusetzen und zu finanzieren. Die Baumpflanzungen im privaten Bereich sind von den Bauherrinnen und Bauherren umzusetzen und zu finanzieren.
Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der genehmigten Bebauung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen und 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 Mansardddächer zulässig.
Alle anderen Dächer sind zulässig, auch versetzte Pultdächer.
Dies begründet sich in den Vorgaben der benachbarten Bebauung. Die neu zugelassenen Flachdächer sollen einer modernen und abwechslungsreichen Bebauung neuen Spielraum geben.

3.2 Dachneigung
Die Mindestdachneigung bei Wohnhäusern beträgt 15°

2.3 Dacheindeckung
Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.

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 Entwässerung
Die Erschließung ist im Trennsystem vorgelegt.

4.3 Niederschlagswasser
Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern oder den bestehenden Regenwasserkanal (Staukanal, Drosselabflussmenge 10l/s/ha) einzuleiten.

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 10.000

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der 2. Änderung des Bebauungsplanes des Gemeinderates vom 12.12.2024. Die ortsübliche 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 Dienststeiten 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, am ..... im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Leinefelde-Worbis, den ....
Bürgermeister Siegel

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belage
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 Genehmigungsverfügung 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 verlangen 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 Planabschrift (Kopie) der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.

Leinefelde-Worbis, den ....
Bürgermeister Siegel

RECHTSGRUNDLAGEN

Bau- und Planungsrecht
- Baugesetzbuch (BauGB) - Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176); in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) - 14. Juni 2021, Stand 23. Juni 2021; in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Bauordnung (ThüBO) - Bekanntmachung vom 18. Juli 2024, in Kraft seit 19. Juli 2024; in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Kommunalordnung (ThüKO) - Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41); in der derzeit gültigen Fassung

Umwelt- und Bodenschutz
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) - 17. März 1998 (BGBl. I S. 502); in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716); in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) - 16. Dezember 2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511); in der derzeit gültigen Fassung
- DIN 19639:2019-09 - Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- DIN 19731:2023-10 - Bodenbeschaffenheit: Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut
- DIN 18920:2014 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- LABO 2017 - Checkliste Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren
- TLUBN 2025 - Bodenfunktionsbewertung für die Raumplanung in Thüringen: Link
- Anlage: „Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende" (Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Februar 2024)

Natur- und Landschaftsschutz
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThüNatG) - Bekanntmachung vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323); in der derzeit gültigen Fassung
- Denkmalschutzgesetz Thüringen (ThüDSchG) - Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562); in der derzeit gültigen Fassung

Wasserrecht
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585); in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Wassergesetz (ThüWG) - 28. Mai 2009 (GVBl. 2019, S. 74); in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - 18. April 2017 (BGBl. I S. 905); in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser - 3. April 2002 (GVBl. 2002, S. 204); in der derzeit gültigen Fassung

Energie- und Klimaschutz
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) - 21. Februar 2025 (BGBl. I Nr. 52); in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - 15. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 235); in der derzeit gültigen Fassung

Immission- und Störfallschutz
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) - 24. Februar 2025 (BGBl. I Nr. 58); in der derzeit gültigen Fassung
- § 50 BImSchG - Genehmigungspflichtige Anlagen, Regelungen zu Auflagen und Emissionen
- Störfall-Verordnung (12. BImSchV) - Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483); in der derzeit gültigen Fassung

Maßstab:	1:500	Plangebietsgröße:	ca. 0,93ha
Planentwurf:	Klingebiel	Plangröße:	1110*594
Planbearbeitung:	Klingebiel	Projekt-Nr.:	01925
Datum:	Dezember 2025		

LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD
STADT LEINEFELDE-WORBIS

Entwurf

2. Änderung Bebauungsplan
Nr. 4 "ANSPANN" OT Breitenbach
Stadt Leinefelde-Worbis
gemäß § 13 BauGB

Planung:

BAULEITPLANUNG

KWR Planungs & Ingenieurbüro