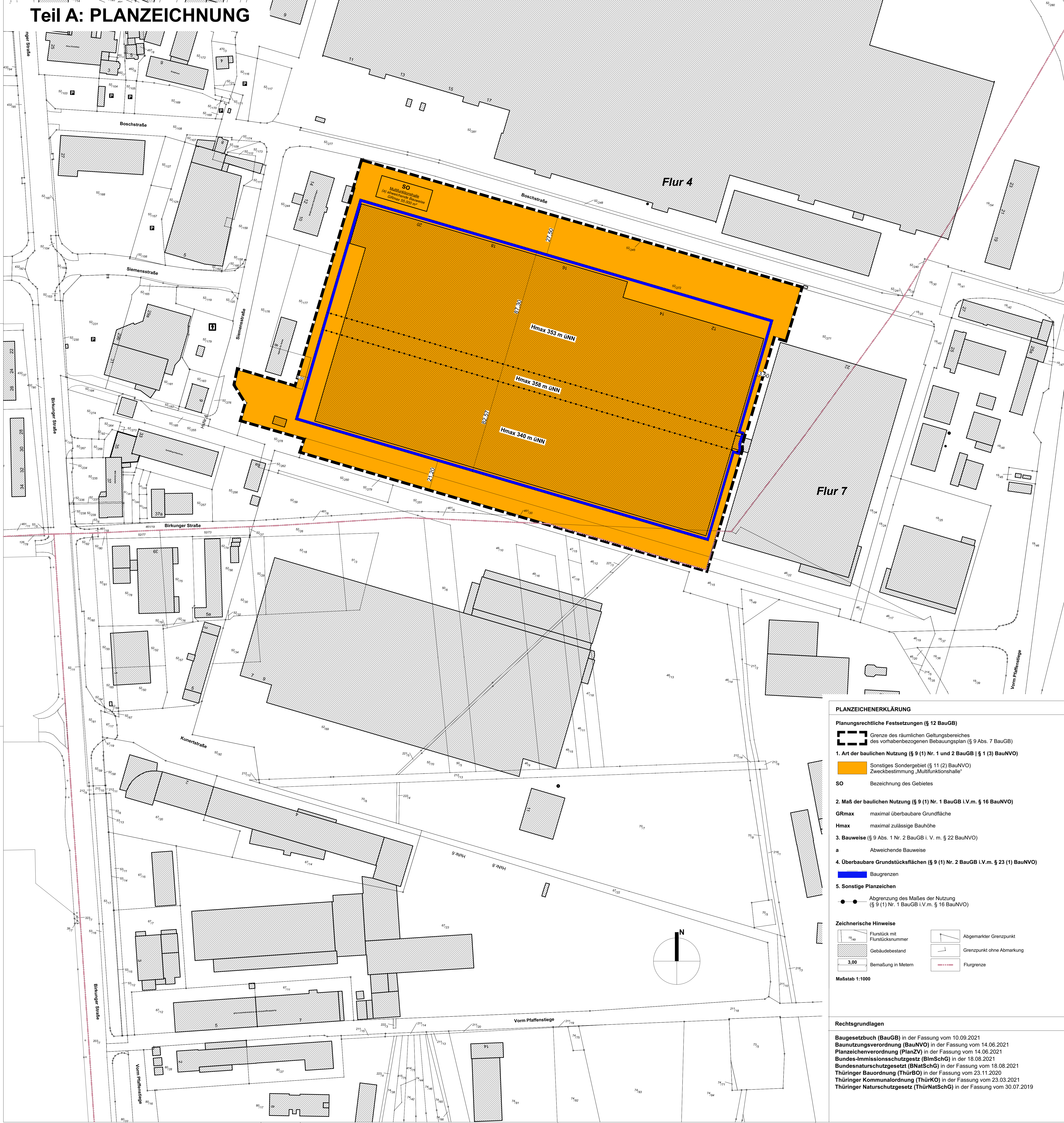


# Teil A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

### Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 12 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB | § 1 (3) BauNVO)**  
 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 (2) BauNVO) Zweckbestimmung „Multifunktionshalle“

**SO** Bezeichnung des Gebietes

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**  
**GRmax** maximal überbaubare Grundfläche  
**Hmax** maximal zulässige Bauhöhe

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**  
**a** Abweichende Bauweise

**4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO)**  
 Baugrenzen

**5. Sonstige Planzeichen**  
 Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

**Zeichnerische Hinweise**  
 Flurstück mit Flurstücksnummer  
 Gebäudebestand  
 Bemaßung in Metern  
 Abgemerkter Grenzpunkt  
 Grenzpunkt ohne Abmarkung  
 Flurgrenze

Maßstab 1:1000

**Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 10.09.2021  
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 14.06.2021  
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 18.08.2021  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 18.08.2021  
Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 23.11.2020  
Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung vom 23.03.2021  
Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatSchG) in der Fassung vom 30.07.2019

## Teil B: Textliche Festsetzungen

**Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**  
Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans stimmt mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VB-Plan Nr. 165 „Multifunktionshalle Boschstraße“ Leinefelde-Worbis, OT Leinefelde überein.  
Die Festsetzungen des Bebauungsplans B-Plan Nr. 6 „Vorm Pfaffenstiege“ werden mit diesen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des VB-Plan Nr. 165 „Multifunktionshalle Boschstraße“ ersetzt.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB | § 1 (3) BauNVO)**  
SO - Sondergebiet „Multifunktionshalle“ (§ 11 (2) BauNVO)  
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von verschiedenen Nutzungen zur Transformation des Gebäudes und Ergänzung der Baulinie in der Stadt in einem bestehenden Hallenkomplex zu einer „Multifunktionshalle“.  
Im Sondergebiet sind zulässig:  
o Gewerbebetriebe aller Art  
o Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe  
o Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  
o Anlagen für sportliche Zwecke  
o Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke  
o Einzelhandel und Gastronomie  
o Beherbergungsbetriebe mit einer maximalen Aufenthaltsdauer der Gäste von 14 Tagen  
ausnahmsweise können zugelassen werden:  
o Wohnungen für Betriebsangehörige  
o Einrichtungen zur Kinderbetreuung

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**  
**2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR)**  
Die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen wird mit einer maximalen Grundfläche von 55.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.  
Folgende Überschreitungen sind zulässig bei:  
o Ausdehnung der Gebäudehöhe bei energetischen Ertrüchtigungsmaßnahmen  
o Erweiterung der Grundfläche bei Ergänzungen von Treppenhäusern und Rampen zur Sicherung und Verbesserung der inneren Gebäudeschließung.  
o Stellplätze mit ihren Zufahrten  
o Flächen zur Andienung und Anlieferung  
o Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB sowie  
o bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.  
o Aufstellflächen für max. drei Werbeplyone außerhalb der Baugrenze

**2.2 Maximale Höhe der baulichen Anlagen**  
Die maximal zulässige Bauhöhe ist im Plan festgesetzt (Hmax) und bestimmt den obersten Punkt der Dachschichtung im abgegrenzten Bereich.  
Die Höhe kann durch technische Aufbauten bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m überschritten werden, dabei ist ein Abstand zur Außenwand von min. 3,0 m einzuhalten.  
Die Belegung der Dachflächen mit Photovoltaik-Modulen ist zulässig, die Module dürfen über die äußeren Gebäuderand nicht hinausragen.  
Der Bezugspunkt der Höhe ist die Oberkante des fertigen Bodens im Erdgeschoss (OK/FG EG Gebäudebestand) = 340,08 m üNN.  
Die Errichtung von Werbeplyone wird auf eine maximale Höhe ab Geländeoberfläche von + 12 m begrenzt.

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**  
Abweichende Bauweise  
In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit einer Seitenlänge von mehr als 50 m zulässig. Die maximale Gebäudeausdehnung ist durch die Baugrenze definiert

**4. Abstandsflächen (§ 6 Thüringer Bauordnung (ThürBO))**  
Eine Grenzabstufung an der Ostseite zum Flurstück 52/271 (Halle 3) ist innerhalb der Baugrenzen zulässig.

**5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO)**  
**5.1 Baugrenzen**  
Eine Überschreitung der Baugrenze durch Vordächer und untergeordnete Bauteile ist nur bis zu einer Tiefe von 3 Metern zulässig. Rampenanlagen für die Andienung und Gebäudeerschließung können gem. 2.1 auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden

**6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4, 9 BauGB)**  
**6.1 Garagen** sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.  
**6.2 Stellplätze** sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
**6.3** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auch Anlagen zum Laden von Elektrofahrzeugen und zur Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung nach § 9 (1) Nr. 12 BauGB zulässig.

**7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**  
**7.1 Baudurchführung**  
In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Die DIN 18 920 ist entsprechend einzuhalten.  
**7.2 Freiflächen** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
Freiflächen außerhalb der Verkefährlichen sind gärtnerisch zu gestalten. Dabei sind Pflanzen entsprechend den Artenlisten zu verwenden.  
**7.3 Artenliste für die Freiflächengestaltung:**  
Bäume 1. Ordnung, in Sorten:  
Acer platanoides - Spitz-Ahorn / Castanea sativa - Kastanie / Celtis australis - Südlircher Zürgelbaum  
Quercus cerris - Zerreiche / Quercus frainetto - Ungarische Eiche / Tilia cordata - Winterlinde  
Ulmus hybridus - Ulme-Hybrid  
Bäume 2. Ordnung, in Sorten:  
Acer campestre - Feld-Ahorn / Acer monspessulanum - Burgen-Ahorn / Aesculus x carnea - Rote Rosskastanie / Fraxinus ornus - Blumenesche / Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche  
Sorbus aria - Schwedische Mehlbeere / Tilia tomentosa - Silber-Linde  
Sträucher, in Sorten:  
Berberis vulgaris - Gewöhnliche Berberitze / Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Roter Harttriegel / Corylus avellana - Gew. Hasel  
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn / Ligustrum vulgare - Gew. Liguster  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche / Prunus spinosa - Schlehe  
Rosa canina - Hunds-Rose / Rosa pimpinellifolia - Bibermil-Rose  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

**8. Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**  
**8.1. Passiver baulicher Schallschutz**  
An den Fassaden der Gebäude im Plangebiet sind aufgrund der vorhandenen resultierenden Außenlärmpegel, gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB für schutzbedürftige Räume, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.  
Zum Schutz der schutzbedürftigen Räume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweiligen gültigen Fassung erfüllt werden.

**ORTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 88 Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.V.m. § 9 (4) BauGB)**  
**1. Dachdeckung und Fassadengestaltung**  
Glänzende Materialien sind unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Solaranlagen).  
**2. Werbeanlagen**  
2.1 Werbeanlagen sind an der Fassade zulässig.  
2.2 Auf dem Grundstück können bis zu drei Werbeplyone errichtet werden.  
2.3 die Höhe solcher Anlagen wird auf eine maximale Höhe ab Geländeoberfläche von + 12 m begrenzt.  
Werbeanlagen sind im Rahmen der Bauantragsstellung mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

### HINWEISE

**1. Baumschutz**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Leinefelde-Worbis.

**2. Denkmalschutz**  
Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen.

**3. Altlasten**  
Das gesamte Gelände des Vorhabens gehörte zur ehem. Baumwollspinnerei und wurde als altlastverdächtige Fläche i. S. v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Boden-Veränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst.  
Sollten sich während der Realisierung des Vorhabens Verdachtsmomente bestätigen, so ist dies der untere Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen. (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG)

**4. Artenschutz, Entnahme von Gehölzen**  
Es gelten die artenschutzrechtlichen Verbote gem. §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar entfernt oder stark zurückgeschnitten werden. Unmittelbar vor Beginn der Gehölzarbeiten ist auf Brut- oder Ruhestätten geschützter Arten i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu überprüfen. Dies gilt auch für den Abriss von Gebäuden, Sockeln, Bräu- oder Ruhestätten festgesetzt werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

**5. Bodenschutz**  
Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden („Mutterboden“) ist gemäß § 202 BauGB zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereiches wiederzuverwenden. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Durchlässigkeit von gewachsenem Boden ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. Bei der Behandlung von Oberboden („Mutterboden“) im Rahmen von Baumaßnahmen ist die DIN 18915 „Bodenarbeiten“ zu beachten.

**6. Rechtsvorschriften und DIN-Normen**  
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Vorschriften und Rechtsvorschriften liegen bei der Stadt Leinefelde-Worbis im Fachgebiet Planung & Entwicklung vor und können dort im Rathaus, Wasserurm, Leinefelde, Bahnhofstraße 43, 37327 Leinefelde-Worbis zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

**7. Kampfmittelrückstände**  
Der Geltungsbereich liegt im Einwirkungsbereich von Bombardierungen während des 2. Weltkrieges. Daher ist mit Kampfmittelrückständen zu rechnen. Bei Baumaßnahmen sind die Flächen vorab durch entsprechende Sondierungen zu überprüfen.

**8. Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag)**  
Der Vorhabenträger und die Stadt Leinefelde-Worbis wird im Rahmen eines Durchführungsvertrages die Entwicklungsziele für den Geltungsbereich gemeinsam vereinbaren.

## Vorhabensvermerk zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB-Plan Nr. 165 „Multifunktionshalle Boschstraße“ Leinefelde-Worbis, OT Leinefelde:

**1. Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in der Sitzung am 05.12.2022 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB-Plan Nr. 165 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.12.2022 im Amtsblatt Nr. 29/2022 der Stadt Leinefelde-Worbis bekanntgemacht worden.

Leinefelde-Worbis, den ..... Bürgermeister (Siegel)

**2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 20.06.2023 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Leinefelde-Worbis, den ..... Bürgermeister (Siegel)

**3. Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB vom 03.07.2023 bis zum 04.08.2023 öffentlich ausliegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass den Bürgern im Rahmen der Auslegungsverfahren auch Gelegenheit zur Erläuterung gegeben wird, durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Leinefelde-Worbis vom 22.06.2023 bis 08.08.2023 sowie am 22.06.2023 im Amtsblatt Nr. 19/2023 der Stadt Leinefelde-Worbis bekanntgemacht worden.

**4. erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Leinefelde-Worbis, den ..... Bürgermeister (Siegel)

**5. erneute Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass den Bürgern im Rahmen der Auslegungsverfahren auch Gelegenheit zur Erläuterung gegeben wird, durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Leinefelde-Worbis vom ..... bis ..... im Amtsblatt Nr. .... der Stadt Leinefelde-Worbis bekanntgemacht worden.

**6. Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger der öffentlichen Belange am ..... geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.  
Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB-Plan Nr. 165 wurde durch den Stadtrat Leinefelde-Worbis gem. § 10 BauGB am ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Leinefelde-Worbis, den ..... Bürgermeister (Siegel)

**7. 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 ..... Bürgermeister (Siegel)

**8. Ausfertigung**  
Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB-Plan Nr. 165 „Multifunktionshalle Boschstraße“, Leinefelde-Worbis, OT Leinefelde wird hiermit ausgefertigt.

Leinefelde-Worbis, den ..... Bürgermeister (Siegel)

**9. Bekanntmachung**  
Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB-Plan Nr. 165 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 ..... bis ..... sowie am ..... im Amtsblatt Nr. .... der Stadt Leinefelde-Worbis bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern und vom Mangel 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.

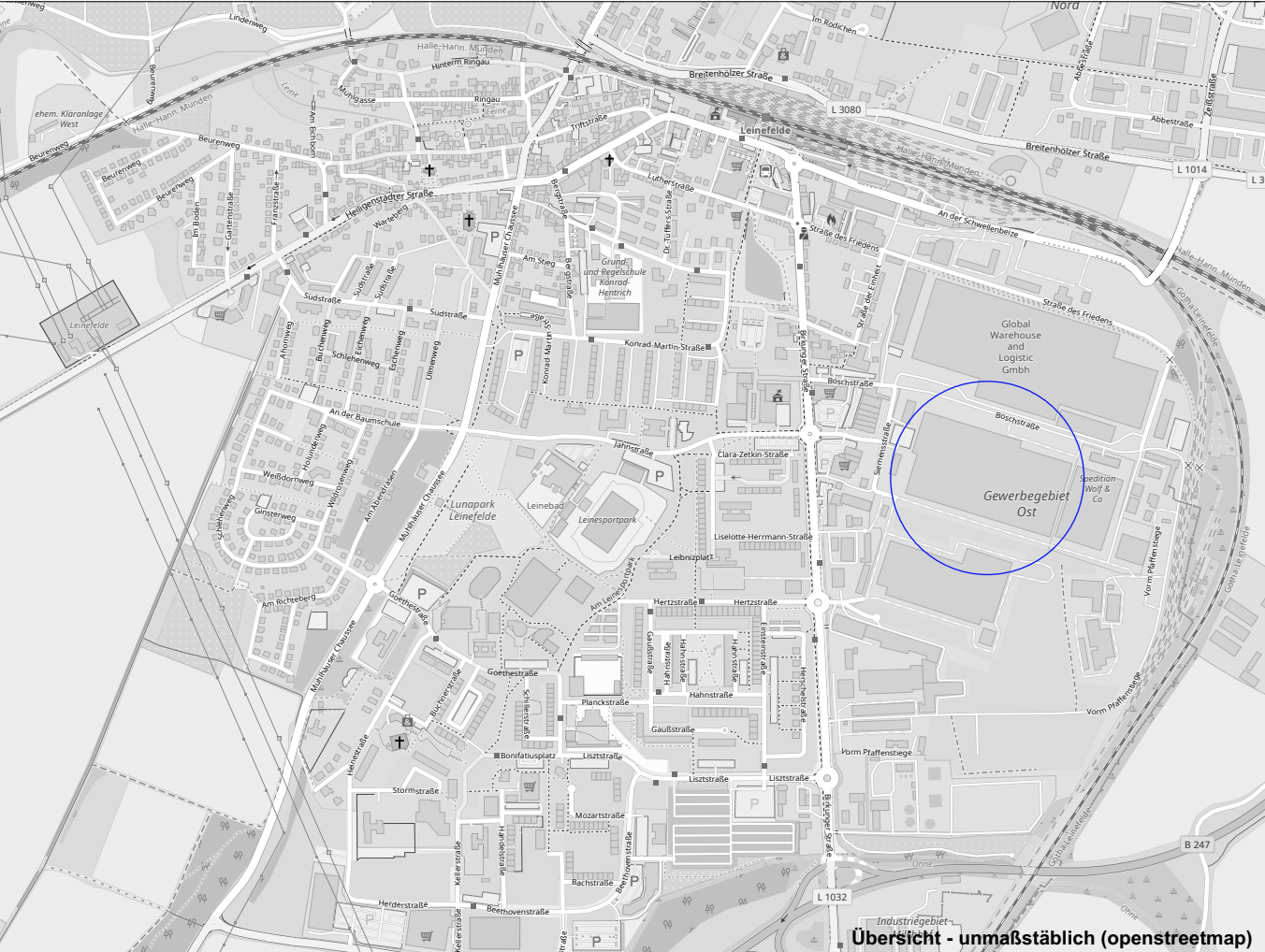
Leinefelde-Worbis, den ..... Bürgermeister (Siegel)

**10. Beglaubigungsvermerk**  
Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Kopie) vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB-Plan Nr. 165 „Multifunktionshalle Boschstraße“, Ortsteil Leinefelde mit der Urschrift übereinstimmt.

Leinefelde-Worbis, den ..... Bürgermeister (Siegel)

Thüringer 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 ..... Referatsbereichsleiter (Siegel)



## vorhabenbezogener Bebauungsplan VB-Plan Nr. 165 „Multifunktionshalle Boschstraße“ Leinefelde-Worbis, OT Leinefelde Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen

Vorhabenträger:  
Hundt GmbH & Co. KG  
Boschstraße 12-20  
37327 Leinefelde-Worbis

Vorhaben und Erschließungsplanung:  
Rücken & Partner GmbH  
Industriestraße 26 a  
49716 Meppen

## Entwurf

ELF20 Architektur + Stadtplanung  
Engelmann Löhriem GBR  
Obere Königstraße 10, 31117 Kassel

Stand 20.08.2024