

Entwurf Bebauungsplan Nr. 145 "An der Kuhle" OT Breitenbach

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:500

Gemarkung: Breitenbach
Flur: 4 und 8



WA	0
0,4	2 WE
SD: FH=10,00m, TH= 6,00m, DN 20°-35°	
fgPD: FH=10,00m, TH= 6,00m, DN 5°-20°	
FD: GH= 8,00m	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB

	WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
--	--

Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	Bauweise (§ 22(2) BauNVO) o - offene Bauweise
GRZ Grundflächenzahl (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO)	zulässige Anzahl der Wohnungen (§9(1)6 BauGB) WE - Wohnheit
zulässige Dachform (§9(4) BauGB) mit zulässigen Höhen (§18 BauNVO) und Dachneigungen SD-Satteldach, fgPD-fachgeneigtes Pultdach, FD-Flachdach TH=Traufhöhe, FH=Firshöhe, GH=Gebäudehöhe, DN=Dachneigung	

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

- Baugrenze (§ 23 (1), (3) und (5) BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Verkehrsfächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9(1)13 BauGB

- neuer Regenwasserkanal
- neuer Schmutzwasserkanal
- neue Trinkwasserleitung

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern (§ 9(7) BauGB)
- Kennzeichnung der Ausgleichsflächen bzw. Maßnahmen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
- mögliche Baugrundstücksgrenze (nur als Vorschlag)
- Nummerierung Baugrundstücke (nur als Vorschlag)

Hinweise

- Gemarkung: Breitenbach
- Flur: 4
- Flurstück: 435/52, 314/1, 314/2, 312/1
- Flurstück teilw.: 53/2, 312/2, 314/3
- Flur: 8
- Flurstück teilw.: 18/1, 147/2;
- Abgemerkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Flurgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung laut Liegenschaftskarte
- vorhandene Bebauung (erfasst nach Befliegung)
- vorhandene Trinkwasserleitung
- vorhandene Regenwasserleitung
- vorhandene Schmutzwasserleitung
- vorhandene Gasleitung
- vorhandene Stromleitung
- Höhen ü. NHN

Nachrichtliche Übernahme

Der gesamte Geltungsbereich des BP liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Oberes Eichsfeld", Beschluss-Nr.: 50-XI/85 vom 30.10.1985.

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 - Siegel -
Referatsbereichsleiter

ÜBERSICHTSPLAN



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

- zulässig sind:
1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 3. nicht zulässig sind:
 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
 2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 4. Anlagen für Verwaltungen
 5. Tankstellen
 6. Gartenbaubetriebe

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB

Es sind pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig (§9(1)6 BauGB). Es wird eine offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO) und eine GRZ von 0,4 festgelegt (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO). Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig.

1.3 First- bzw. Gebäudehöhe und Traufhöhe (§ 18 BauNVO)

Bei fachgeneigten Pultdächern und Satteldächern sind eine maximale Traufhöhe von 6,00 m und eine maximale Firsthöhe von 10,00 m zulässig. Beim Flachdach ist eine max. Gebäudehöhe von 8,00 m zulässig. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Die First- bzw. Gebäudehöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante vorhandene Straße vor Gebäudemitte.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 (1) BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

2.1 Dachformen

Es sind bei den Wohnhäusern nur Flachdächer, fachgeneigte Pultdächer- und Satteldächer zulässig.

2.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei Satteldächern beträgt 20° - 35°. Flachgeneigte Pultdächer dürfen eine Dachneigung von 5° bis 20° erhalten.

2.3 Dacheindeckung

Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Ausgleichsmaßnahmen

F1 Auf dieser Fläche ist eine 2-reihige Feldgehölzhecke mit Sträuchern gemäß Pflanzliste versetzt 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. Weiterhin ist auf dem Flurstück 151/7, Flur 4, Gemarkung Breitenbach, auf einer 800 m² großen Fläche eine Streuobstwiese mit 10 Obstbäumen gemäß Pflanzliste im Abstand von 10 x 8 m zu pflanzen. Dieses wird vertraglich zwischen LK UNB, Stadt und Bauherren geregelt und ist Bestandteil der Satzung. Es sind je Baugrundstück anteilig 5 Obstbäume zu pflanzen.

3.2 Pflanzliste

Sträucher	Obstbaumhochstämme (Kulturobst)
Cornus sanguinea - Roter Hartnigel	bevorzugt alte Sorten z. B.
Corylus avellana - Haselnuss	Apfel
Crataegus monogyna - Eingriffel- Weißdorn	Orlando, Boskoop
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen giftig	Pflaume: Hauszweitsche, Wangenheim
Cornus mas - Kornel-Kirsche	
Ligustrum vulgare - Liguster	
Prunus spinosa - Schlehdorn	
Rosa canina - Heckenrose	
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball	
Carpinus betulus - Hainbuche	

Mindestanforderungen an das Pflanzgut und an die Pflanzungen:

Zu pflanzende Sträucher sollen mind. 2x verpflanzt sein und eine Höhe von 0,60 - 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.

3.3 Sicherung des Vollzugs und der Finanzierung

Die Ausgleichspflanzungen sind vom 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. Die Fertigstellung ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld sowie der Stadt Leinefelde-Worbis anzuzeigen.

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

Das anfallende häusliche Abwasser ist an das zentrale Abwassernetz (Trennsystem) anzuschließen. Bei der Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den vorhandenen RW-Kanal, muss dies grossrässig erfolgen. Eine private Rückhaltung auf den Grundstücken wird vorgeschrieben. Die Einleitmenge darf 5 l/s/ha nicht überschreiten. Bei einer geplanten Versickerung des Oberflächenwassers ist eine entsprechende Berechnung und eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
5. ThürKO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
6. Bundesnaturschutzgesetz (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 Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2535), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
9. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung 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 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung

Der Stadtrat Leinefelde-Worbis hat in der Sitzung am 28.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 "An der Kuhle" OT Breitenbach beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Leinefelde-Worbis vom bis sowie im Amtsblatt Nr. erfolgt.

Leinefelde-Worbis, den - Siegel

Auslegung

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.05.2022 bis 28.06.2022, sowie vom 17.07.2023 bis 28.07.2023 und 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 Nr. ortsüblich bekanntgemacht worden.

Leinefelde-Worbis, den - Siegel

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 17.05.2022, 11.07.2023 und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Leinefelde-Worbis, 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-Worbis, den - Siegel

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan (Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text) wurde durch den Stadtrat Leinefelde-Worbis gem. § 10 Abs. 1 BauGB und der Thür. Kommunalordnung vom 28.01.2003 (GVBl.S.41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2005 (GVBl. 446) als Satzung am beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Leinefelde-Worbis, den - Siegel

Anzeige nach § 21 Abs. 3 ThürKO

Die Satzung über den Bebauungsplan wurde auf Grund des § 21 Abs. 3 ThürKO durch die Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld bestätigt.

Leinefelde-Worbis, den - Siegel

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Leinefelde-Worbis sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden bekundet.

Leinefelde-Worbis, den - Siegel

Inkrafttreten

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Leinefelde-Worbis, den - Siegel

Beglaubigungsvermerk

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

Leinefelde-Worbis, den - Siegel

Maßstab:	1:500	Plangebietsgröße:	ca. 0,24 ha
Planentwurf:	Klingebiel	Plangröße:	890 * 500
Planbearbeitung:	Klingebiel	Projekt-Nr.:	03121
Datum:	April 2022, Juli 2023, März 2024		

LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD STADT LEINEFELDE-WORBIS

Entwurf

Bebauungsplan Nr. 145 "An der Kuhle" OT Breitenbach

Planung:

BAULEITPLANUNG

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