

# VERFAHRENSVERMERKE:

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in der Sitzung am ... die Aufstellung der 1. Änderung Vorhabenbezogener Baubauungsplan Nr. 51 Sondergebiet „Discounter Aldi“, Ortsteil Leinefelde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Abdruck am ... im Amtsblatt Nr. ... der Stadt Leinefelde-Worbis bekanntgemacht worden.

Leinefelde-Worbis, den ... (Siegel)

**2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom ... Sie sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Leinefelde-Worbis, den ... (Siegel)

**3. Auslegung**  
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 des Auslegungsverfahrens auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Leinefelde-Worbis vom ... bis ... sowie am ... im Amtsblatt Nr. ... bekanntgemacht.  
Der Entwurf der 1. Änderung Vorhabenbezogener Baubauungsplan Nr. 51 Sondergebiet „Discounter Aldi“, Ortsteil Leinefelde bestehend, aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat von ... bis ... öffentlich ausgelegt.

Leinefelde-Worbis, den ... (Siegel)

**4. Abwägungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

Leinefelde-Worbis, den ... (Siegel)

**5. Satzungsbeschluss**  
Die 1. Änderung Vorhabenbezogener Baubauungsplan Nr. 51 Sondergebiet „Discounter Aldi“, Ortsteil Leinefelde, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde durch den Stadtrat Leinefelde-Worbis gem. § 10 BauGB am ... als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Leinefelde-Worbis, den ... (Siegel)

**6. Ausfertigung**  
Die 1. Änderung Vorhabenbezogener Baubauungsplan Nr. 51 Sondergebiet „Discounter Aldi“, Ortsteil Leinefelde, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausfertigt

Leinefelde-Worbis, den ... (Siegel)

**7. Bekanntmachung**  
Die Genehmigung der 1. Änderung Vorhabenbezogener Baubauungsplan Nr. 51 Sondergebiet „Discounter Aldi“ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die Höhere Verwaltungsbehörde wurde beantragt am ... und mit Verfügung (Az ... ) erteilt am ...  
Die Genehmigungsverfügung der Höheren Verwaltungsbehörde wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am ... bekanntgemacht.  
Die Stelle, bei der der VB-Plan ebenso wie die 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 ... im Amtsblatt ... Nr. ... bekanntgemacht.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung der 1. Änderung Vorhabenbezogener Baubauungsplan Nr. 51 Sondergebiet „Discounter Aldi“ ist am ... in Kraft getreten.

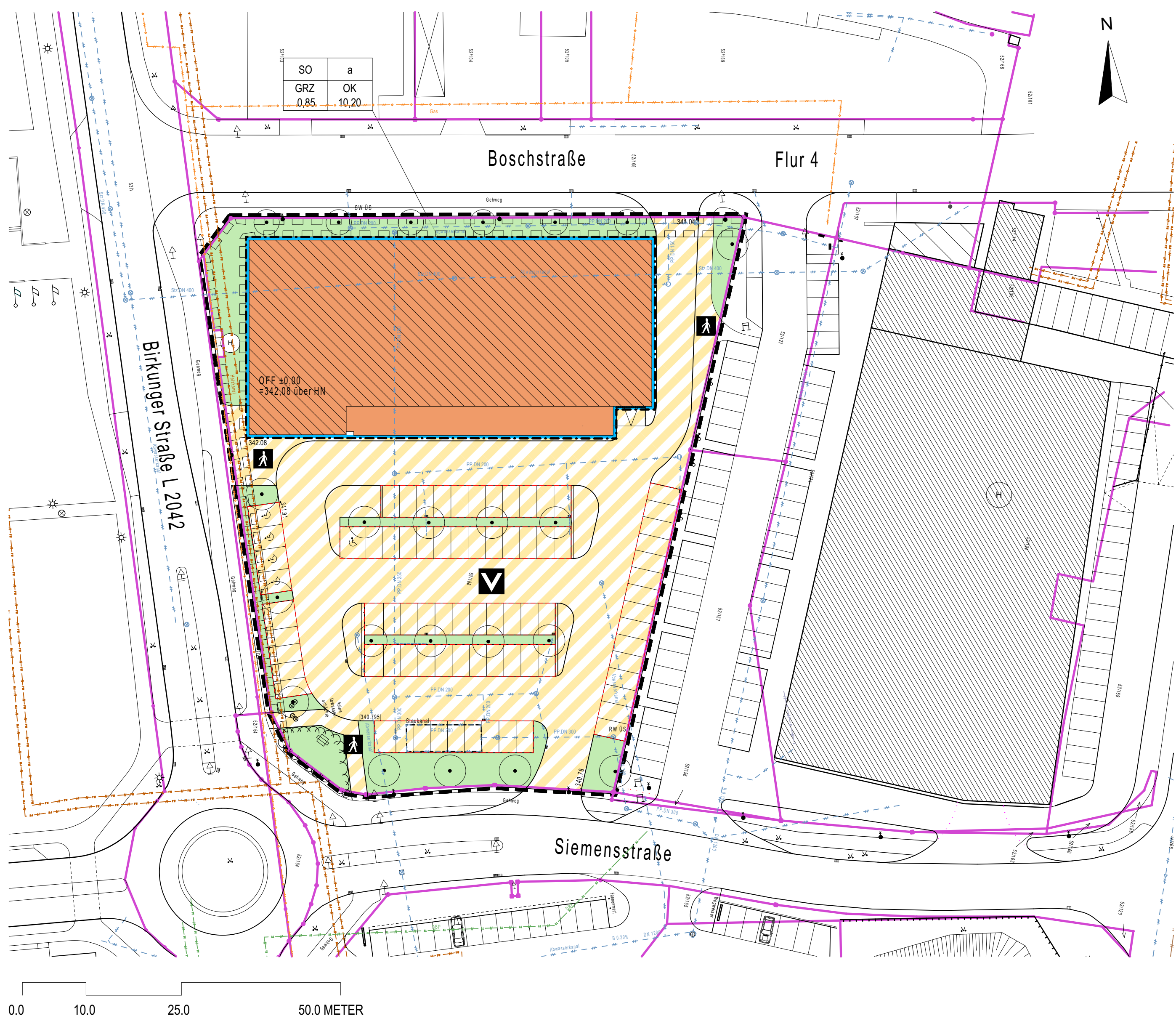
Leinefelde-Worbis, den ... Bürgermeister (Siegel)

Landesamt für Vermessung 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 ... Katasterbereichsleiter

# TEIL A: PLANZEICHNUNG



# HINWEISE

**Bodenschutz:**  
Die Vorschriften des § 1a Abs. 2 und § 202 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen sind zu beachten. Auf die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes nach § 4 (2) BodSchG und die DIN 19731 und 18915 wird hingewiesen.

**Alllasten:**  
Innerhalb des Plangebietes sind Belastungen nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB nicht bekannt. So sind z.B. keine Müllablagerungen, Produktionsrückstände oder archaische Kampfstoffe im Boden nachgewiesen. Besteht bei Ausschachtungsarbeiten der Verdacht auf Bodenverunreinigungen, wird dies dem Staatlichen Umweltamt angezeigt.

**Denkmalschutz/Bodenfunde:**  
Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDschG sind von der Planung nicht betroffen.  
Für den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale oder archaische Fundstellen belegt oder zu vermuten. Bei Bauarbeiten könnten „Zufallsfunde“ gemacht werden. Diese sind nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 07.01.1992 anzeigespflichtig.  
Archaische Funde sind dem Thüringer Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger des Vorhabens als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat.

**Abwasser:**  
Behandlung des Oberflächenwassers:  
Das anfallende Niederschlagswasser wird wie bisher, gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet.

Behandlung des Schmutzwassers:  
Das Schmutzwasser ist ortsüblich in den vorhandenen Sammler zum Klärwerk Leinefelde einzuleiten.

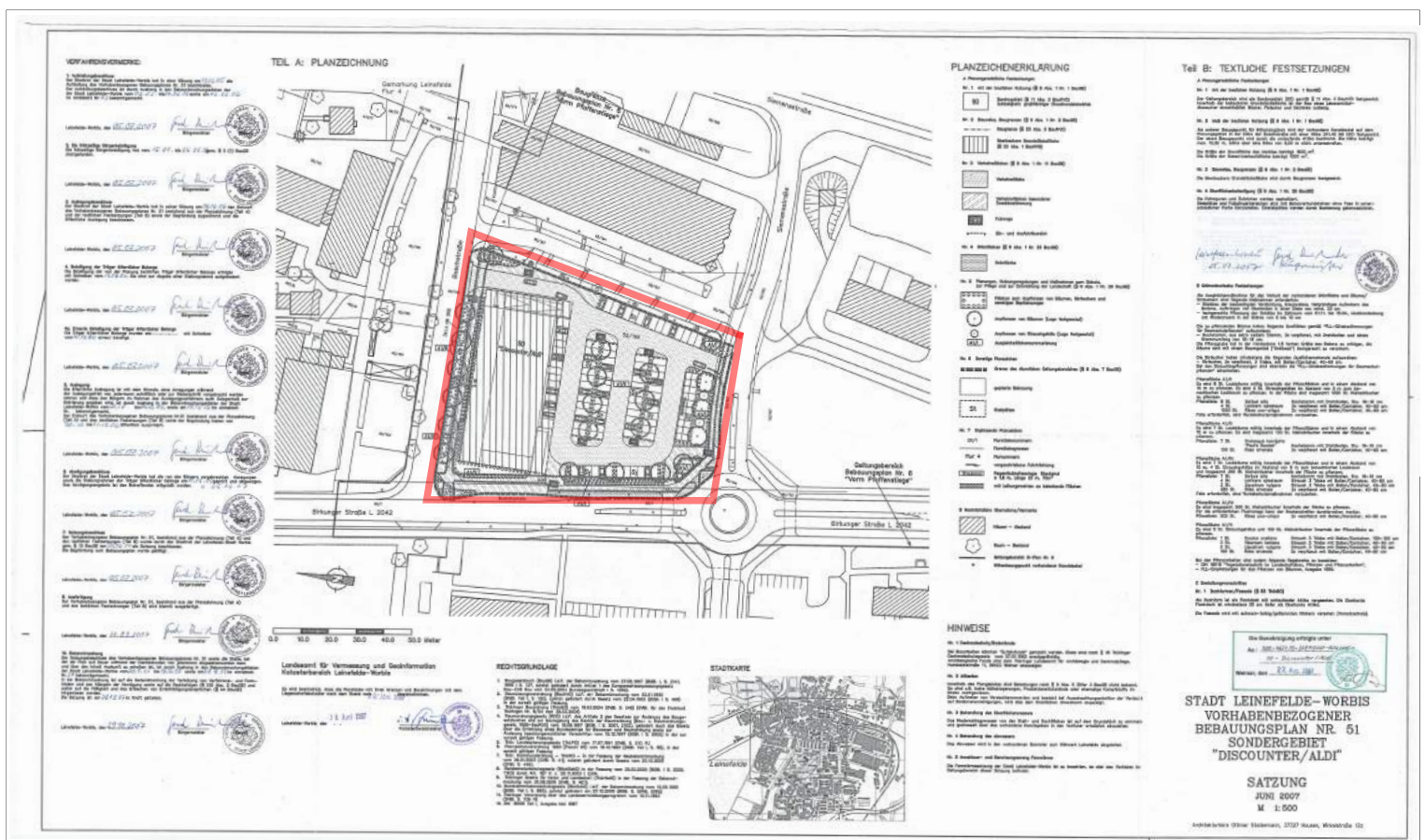
**Baumschutz:**  
Die bestehenden Bäume und Sträucher sind während der Bauarbeiten durch ausreichende Schutzmaßnahmen zu sichern (DIN 18920). Dies gilt insbesondere für Arbeiten im Wurzelbereich. Im Zweifelsfall ist Kontakt mit dem Baumrat der Stadt Leinefelde-Worbis aufzunehmen, um mögliche Schäden im Vorfeld zu verhindern.

**Vorhaben- und Erschließungsplan:**  
Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes stimmt mit dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überein.

# RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zurzeit gültigen Fassung.
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der zurzeit gültigen Fassung.
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der zurzeit gültigen Fassung.
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürPlG) in der zurzeit gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der zurzeit gültigen Fassung.
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der zurzeit gültigen Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der zurzeit gültigen Fassung.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der zurzeit gültigen Fassung.
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der zurzeit gültigen Fassung.
- Landesentwicklungsplan Thüringen vom 28.10.2004.
- Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) in der zurzeit gültigen Fassung.
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Leinefelde-Worbis vom 09.11.2005.

# ÜBERSICHTSPLAN B-Plan Nr. 51 Sondergebiet "Discounter / ALDI" - Satzung Juni 2007



Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.51 Sondergebiet "Discounter Aldi"

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

**SO** Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Einzelhandel

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,85 zugelassene Grundflächenzahl (§ 9 BauNVO)  
OK +6,00 m bis +10,20m Oberkante Attika (§18 BauNVO)  
±0,00=342,08 Höhenbezugspunkt HN OFF EG

Nr. 3 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche SO

a abweichende Bauweise

Nr. 4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Stellplätze, Zufahrten, Fußwege - privat

Verkehrsberuhigter Bereich

Fußgängerbereich

Nr. 5 Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünanlagen - privat

Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr.25 und Abs. 6 BauGB)

Nr. 6 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

B Nachrichtliche Übernahme/Vermerke

Hauptgebäude Bestand

Nebengebäude Bestand

52/188 Flurstücksnummern

Flurstücksgrenzen

Flurnummer

Höhen (HN)

Anschlusspunkt/Übergabeschacht Schmutzwasser

Anschlusspunkt/Übergabeschacht Regenwasser

Schmutzwasser (Bestand)

Regenwasser (Bestand)

H Haltestelle ÖPNV

# Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

**SO** Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig ist ein Lebensmittel-discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m².

Sortimentschwerpunkte: Nahrungsmittel und Genussmittel  
Drogeriewaren, Getränke  
Wasch- Putz- und Reinigungsmittel  
Backwaren, abgepackte Fleischprodukte  
aperiodische Randsortimente (wechselnde Aktionswaren)

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO) wird als Mindestmaß- und Höchstmaß festgesetzt:

OK bis max 10,20 m, sollte aber eine Höhe von +6,00 m nicht unterschreiten.  
Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangabe ist die Oberfläche Fertigfußboden (OFF) des Marktes bestimmt (Höhenbezug HN, OFF= 342,08 m gesetzt auf ± 0,00).

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wie folgt festgesetzt:  
GRZ 0,85

Für die Berechnung der Grundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile anzusetzen. Es ist die max. Fläche durch senkrechte Projektion aller Geschosse auf eine waagerechte Ebene zu ermitteln. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge bleiben unberücksichtigt.

**3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise (a) festgesetzt, da die Länge des Gebäudes 66 m betragen darf.

**4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind als private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung für Stellplätze, Zufahrt, Fußwege privat festgesetzt.

**5. Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flächen mit Leitungsrecht sind zugunsten der Thüringer Energienetze, des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ und der Stadt Leinefelde-Worbis festgesetzt.

**B Grünordnerische Festsetzungen** (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

Die Grünflächen sind zu erhalten und zu pflegen. Die Laubbäume werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit Bindung für den Erhalt von Bäumen festgesetzt. Zum Ausgleich der Überschreitung der GRZ bis 0,85 wird der Vorhabenträger eine Ersatzpflanzung an die UNB leisten.

# ÜBERSICHTSPLAN Stadtgebiet



# STADT LEINEFELDE-WORBIS ORTSTEIL LEINEFELDE VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.51 SONDERGEBIET "DISCOUNTER / ALDI", 1. ÄNDERUNG

M 1:500  
ENTWURF 23.05.2019

aufgestellt durch: Architekturbüro Stadlermann - Architekten BDA, Winkelstraße 12a, 37337 Hassen