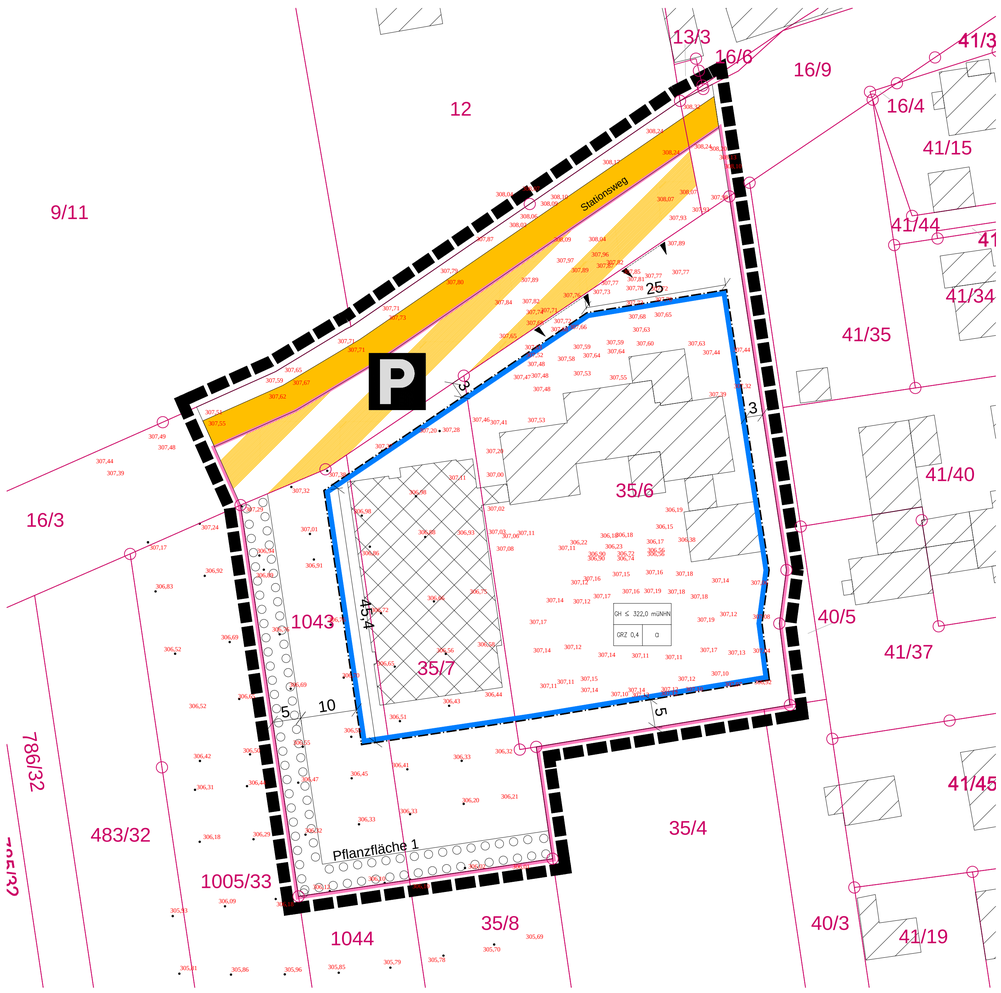
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7
„Erweiterung Altenpflegeheim St. Elisabeth“

Gemarkung Breitenworbis,
Flur 7, Flurstücke 16/3*, 16/9*, 35/6, 35/7,1043 (*teilweise berührtes Flurstück)

Teil A M.1:500



Planzeichen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
322,0 müNHN	maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

a	abweichende Bauweise
	Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Bereich für Ein- und Ausfahrten
	Verkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P	Zweckbestimmung: Parkplatz
	Begrenzungslinie Verkehrsfläche
241,80	Geländehöhenlage Bestand (z. B. 241,80 m über NHN)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II. Eintragungen in die Plangrundlage

	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
557/11	Flurstücksnummer
	Bestandsgebäude (überlagernde Darstellung)

III. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
	Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans
Gebäude	geplante Gebäude und Anlagenteile
341,00	Höhenlage Bestand (z. B. 341,00 m über NHN)

V. weitere Darstellungen

Metrische Angaben

5.0 Längenangaben in Meter

Füllschema der Nutzungsschablone

max. zulässige Gebäudehöhe	
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

Ver- & Entsorgungsleitungen

TW — TW	Trinkwasserleitung
SW — SW	Schmutz-/Mischwasserleitung

Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Breitenworbis in seiner Sitzung am …… der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 „Erweiterung Altenpflegeheim St. Elisabeth“ der Gemeinde Breitenworbis bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.

Breitenworbis, den .....

…….. Siegel
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Breitenworbis hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 29.11.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Erweiterung Altenpflegeheim St. Elisabeth“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss gem. §2 Abs.1 Satz 2 BauGB wurde am …… ortsüblich bekannt gemacht..

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den 17.07.2019.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgermeistersprechstunde mit Informationsveranstaltung am …….. . Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am ……., im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft „Eichsfeld Wipperaue“.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom …… zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den ……..

5. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom …… bis einschl. …….. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am ……., im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft „Eichsfeld Wipperaue“.

6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Breitenworbis hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betreffenden mitgeteilt worden.

7. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 7 „Erweiterung Altenpflegeheim St. Elisabeth“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Breitenworbis gemäß § 10 BauGB am …….. als Satzung beschlossen. Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde gebilligt.

Breitenworbis, den .....

…….. Siegel
Bürgermeister

8. Die Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Erweiterung Altenpflegeheim St. Elisabeth“ wurde mit der Verfügung des Landkreises Eichsfeld vom ..... erteilt.

Breitenworbis, den .....

…….. Siegel
Bürgermeister

9. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 7 „Erweiterung Altenpflegeheim St. Elisabeth“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Breitenworbis, den .....

…….. Siegel
Bürgermeister

10. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 7 „Erweiterung Altenpflegeheim St. Elisabeth“ ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs.3 BauGB in Kraft getreten am ..... …

Breitenworbis, den .....

…….. Siegel
Bürgermeister

Verfahrensvermerk - 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

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan integriert den Vorhaben- und Erschließungsplan. Er wird mit dieser Planurkunde dokumentiert.

Breitenworbis, den .....

Bürgermeister Siegel

Teil B

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Altenpflegeheim, einschl. der erforderlichen Nebenfunktionen / Nebenanlagen wie z.B.:
  - Büro- und Verwaltungsräume, Werkstätten,
  - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
  - Wege, Außentreppen, Terrassen, Stützmauern, Gabione, Zäune,
  - Pavillons, Geräteschuppen, Gartenhäuschen,
  - Regenrückhaltebecken, Versickerungsanlagen,
  - sonstige stadttechnische Nebenanlagen wie z.B. Kanäle, Leitungstrassen,
  - Stellplätze für PKW (auch überdacht), Müllsammelbehälter;

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§19 Abs. 1 BauNVO)

- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Plangebiet auf 0,4 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe (§18 Abs. 1 BauNVO)

- Die maximale zulässige Gebäudehöhe beträgt 322,00 m ü. NHN.
- Ausnahmsweise kann die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen für technisch erforderliche Dachaufbauten um bis zu 2 m überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB und § 23 BauNVO

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen.

4. Bauweise
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO

- a = es gilt die abweichende Bauweise. Gebäude über 50 m sind zulässig.

5. Stellplätze und Zufahrten
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind entsprechend dem Bedarf und den gültigen Richtwerten auf dem Plangebiet abzudecken.
- Es sind Feuerwehrfahr- und bewegungsflächen gemäß den gültigen Vorschriften herzustellen und entsprechend auszuweisen.
- Die Feuerwehrzufahrt ist gemäß Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle herzustellen / zu gewährleisten.

6. Nebenanlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO

- Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können innerhalb der gesamten Grundstücksfläche errichtet werden, soweit grünordnerische oder bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Die Pflanzfläche 1, die als “Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt ist, ist mit einer naturnahen Hecke gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- Bei den Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu beachten:

- Sträucher	Str.	2 x v.	o.B.	60 – 100
- Heister	Hei.	2 x v.	o.B.	100 – 150
- Bäume	B.	2 x v.	o.B.	10 – 12

- Es ist nur Baumschulware nach DIN 18916 zu verwenden. Die Bepflanzung erfolgt in Verantwortlichkeit der Gemeinde.

  Nicht angewachsene Pflanzen sind zu ersetzen (Gewährleistungspflege). Die Pflanzungen und Grünflächen sind extensiv zu unterhalten und gem. den Grundsätzen des Natur- und Artenschutzes zu pflegen. Bäume und Sträucher sind ihrer natürlichen Wuchsform zu belassen. Notwendige Verjüngung oder Verkehrssicherungsmaßnahmen erfolgen gemäß den artspezifischen Anforderungen; Schnittmaßnahmen sind nach dem 30.Oktober und vor dem 1.März an frostfreien Tagen durchzuführen.
- Das bilanzierte Wertdefizit in Höhe von 29.324 Wertpunkten wird über das Ökokonto des Landkreis Eichsfeld ausgeglichen. Um die erforderlichen Wertpunkte zu erwerben, ist hierzu eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Landkreis, der Gemeinde Breitenworbis und dem Vorhabenträger zu treffen.

Pflanzliste

Laubbäume (Hochstamm ; 2 x v. o.B. 10 – 12)

Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Holzapfel (Malus sylvestris)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Thüringer Mehlbeere (Surbus x thuringiaca)
Roterle (Alnus glutinosa)
Traubenkirsche (Prunus padus)

Heister (2 x v. o.B. 100 – 150)

Esche *(Fraxinus excelsior)*
Hainbuche *(Carpinus betulus)*
Holzapfel *(Malus sylvestris)*
Vogelkirsche *(Prunus avium)*
Espe *(Populus tremula)*
Mehlbeere *(Sorbus area)*
Weißdorn *(Crataegus monogyna)*
Kornelkirsche *(Cornus mas)*
Elsbeere *(Sorbus torminalis)*

Sträucher (2 x v. o.B. 60 – 100)

Roter Hartriegel *(Cornus sanguinea)*
Pfaffenhütchen *(Euonymus europaeus)*
Liguster *(Ligustrum vulgare)*
Kreuzdorn *(Rhamnus catharticus)*
Hundsrose *(Rosa canina)*
Hechtrose *(Rosa glauca)*
Schwarzer Holunder *(Sambucus nigra)*
Gemeiner Schneeball *(Viburnum opulus*

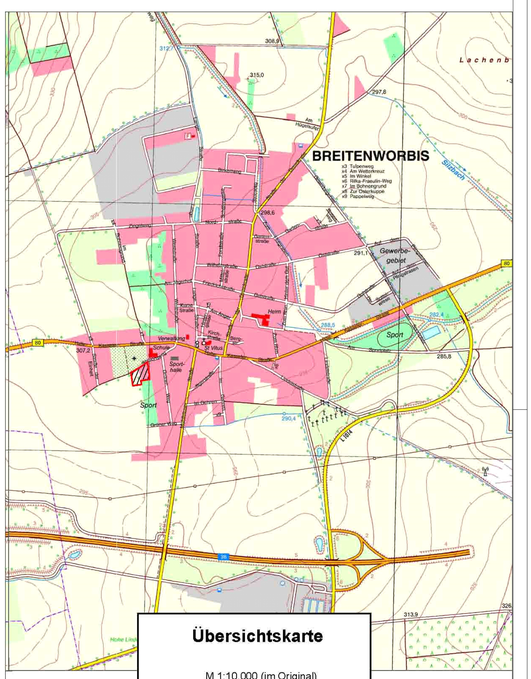
Rechtsgrundlagen

Es gelten die folgenden rechtlichen und gesetzlichen Grundlagen in den jeweiligen gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG
- Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG
- Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG
- Wasserhaushaltsgesetz - WHG
- Raumordnungsgesetz - ROG
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV
- Planzeichenverordnung - PlanzV
- Baunutzungsverordnung - BauNVO
- Thüringer Bauordnung - ThürBO
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft - ThürNatG
- Thüringer Denkmalschutzgesetz -ThürDSchG
- Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz - ThürVermGeoG
- Thüringer Anlagenverordnung - ThürVAwS
- Thüringer Wassergesetz – ThürWG

Textliche Hinweise

- Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar (Tel.: 03643/818340) anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu sichern und zu erhalten. 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. Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar mindestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.
- Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmitteträumdienst in Weimar zu benachrichtigen.
- Die von der Satzung umfassten Flurstücke sind nicht als altlastverdächtige Flächen (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.
- Soweit durch Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Referat 31, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.
- Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches dieses VB-Planes wiederverwendet werden. Dabei sind die u. g. Mindestanforderungen zur Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.
- Zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden (§ 1 BBodSchG) sowie zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 1a BauGB) ist es erforderlich, im Rahmen vorgesehener Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen unterschiedlicher Bodensubstrate und von Boden mit Fremdstoffen, Schadstoffeinträge) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.
- Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung zur berücksichtigen, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Die Anforderungen an eine schonende Bodenumlagerung richten sich nach DIN 19731:
  - Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung sowie Überschüttung mit geringerwertigem Bodenmaterial oder Fremdstoffen zu schützen. Eine Abdeckung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
  - Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
  - Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schüttfähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
  - Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
  - Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
  - Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
  - Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
  - Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.
- Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen bedarf es im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung oder der Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut, einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation der nächsten Vorflut zuzuleiten. Vorab ist es einer Abflussmengenvergleichsmäßigung zu unterziehen. Die Drosselabflussmenge darf 10 l/s*ha Einleitung in die vorhandene Entwässerungsanlage nicht übersteigen.
- Gemäß § 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG ist das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut (ab dem 01.03.2020) außerhalb ihrer Vorkommensgebiete nicht mehr gestattet. Die Verwendung von zertifiziertem Saatgut und zertifizierten Gehölzen aus dem betreffenden Vorkommensgebiet ist zu gewährleisten.
- Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringn.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Nach Abschluss der Maßnahme sind die Schichtenverzeichnisse, einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne, unaufgefordert und unverzüglich dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu Verfügung zu stellen.



Index:	Art der Änderung:	Datum:	Name:
01	Einarbeitung Stellungnahmen / Hinweise aus Scoping	10/2019	M. Gries

Bauvorhaben/Objekt:		Datum:	Name:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 "Erweiterung Altenpflegeheim St. Elisabeth"" 37339 Breitenworbis	Bearbeitet:	06/2019	C. Vogler
	Gezeichnet:	06/2019	M. Gries
	Geprüft:		
Vorhabenträger: Stiftung St. Elisabeth zu Worbis, Friedensplatz 7, 37339 Leinfelde-Worbis	Hinweis: - Entwurf -		
	Maßstab: 1:500		
Planinhalt: **Planzeichnung** **Stand: 06/2019**	Proj.-Nr.:		
	Plan-Nr.: 1		

KVU
AI GmbH
ENTWURF – PLANUNG – BAULEITUNG
AI GmbH KVU
Straße der Einheit 85
37318 Uder
Tel.: 036083/472-0
Fax: 036083/472-18
e-Mail: info@ai-gmbh-kvu.de