

Satzung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 162 "Birkunger Straße"
Ortsteil Leinefelde gemäß § 13a BauGB

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:500

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Gemarkung: Leinefelde
Flur: 4



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone

Baugebiet-Nr.	zulässige Dachform (§ 9(1) BauGB)
FD - Flachdach	
zulässige Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)	
GH - Gebäudehöhe: A - Höhe Attika	
GS - Gebäudehöhe Staffelfestsetzung	

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

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

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	
private Grünfläche	

Grünflächen § 9(1)15 BauGB

private Grünfläche	
--------------------	--

Sonstige Planzeichen

Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1(4), 16(5) BauNVO)	

Hinweise

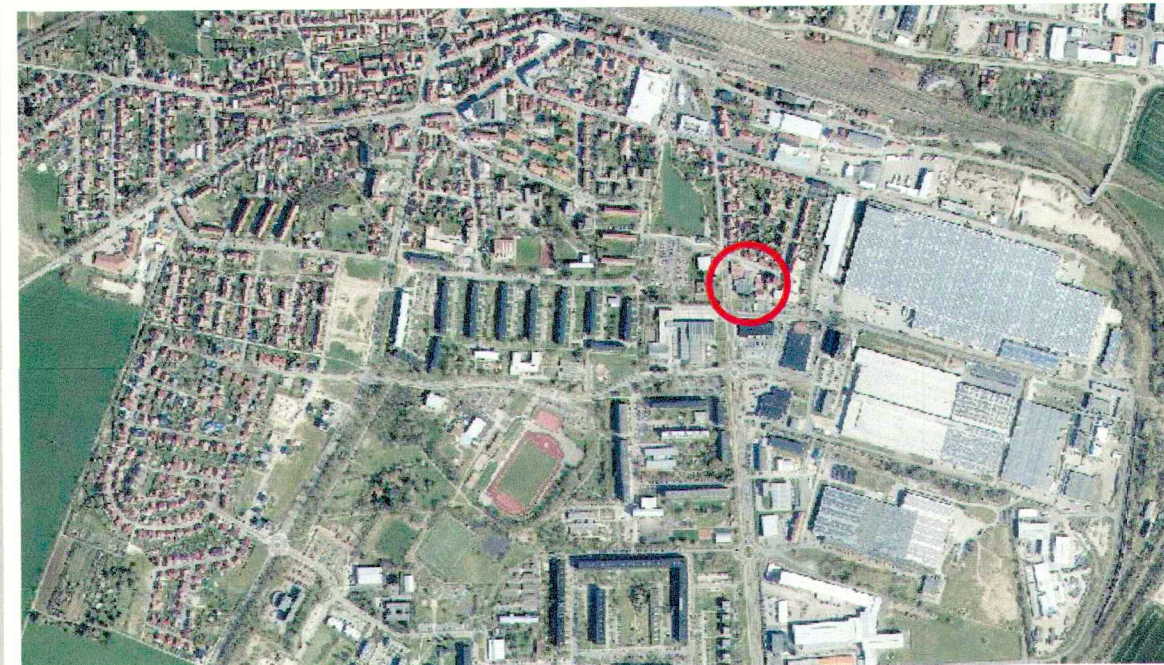
Gemarkung:	Leinefelde
Flur:	4
Flurstück:	462/14; 462/11; 52/103;
Abgegrenzter Grenzpunkt	
Grenzpunkt ohne Abmarkung	
Flurstücksnummer	
Höhen ü. NHN	
Gasversorgung	

Nachrichtliche Übernahme

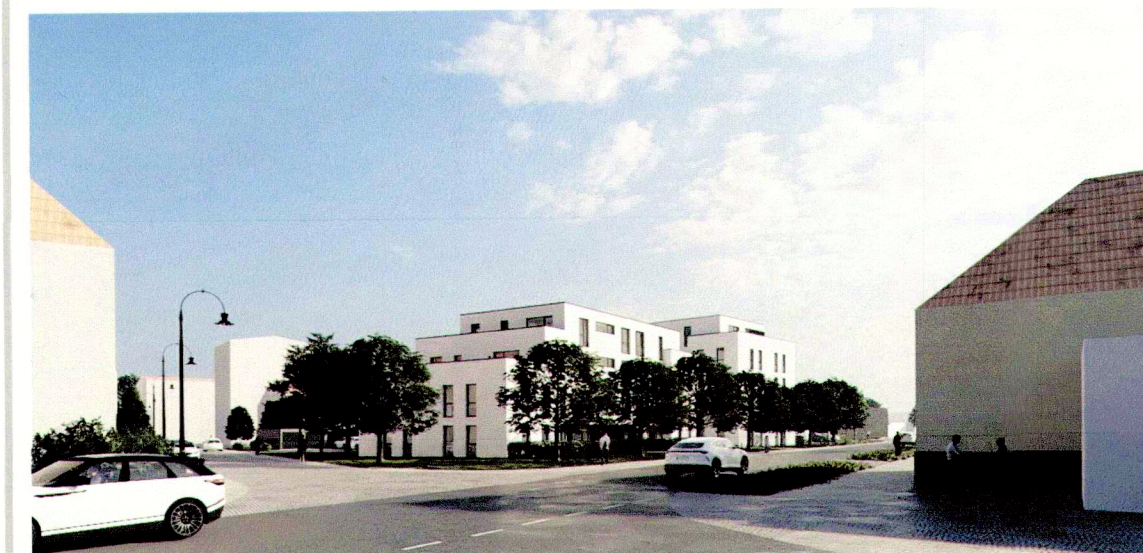
Auszug aus Lärmaktionsplan der Stadt Leinefelde-Worbis
Lärmkarte Birkunger Straße
60-65 dB(Tag) 50-55 dB (Nacht)
65-70 dB(Tag) 55-60 dB (Nacht)

vorhandene Bebauung laut Liegenschaftskarte	
vorhandene Bebauung (erfasst nach Befliegung)	
Abriß vorhandene Bebauung	
vorhandene Trinkwasserleitung	
vorhandene Regenwasserleitung	
vorhandene Schmutzwasserleitung	
vorhandene Mischwasserleitung	
vorhandene Gasleitung	
vorhandene Telekomleitung	
vorhandene TEN-Leitung	

ÜBERSICHTSPLAN



GEBÄUDEANSICHTEN



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)
Es sind bis zu 35 Wohneinheiten zulässig. Im Erdgeschoss sind bis zu 400 m² für gesundheitliche Einrichtungen und Dienstleistungen zulässig.
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Es wird eine offene Bauweise festgelegt.
Es wird eine GRZ von 0,6 festgelegt (§ 16(2) u. § 19(1) BauNVO).
- Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)
Baugebiet 1: Attika 7,50 m; Gebäudehöhe 6,50 m
Baugebiet 2: Attika 10,50 m; Gebäudehöhe 9,50 m
Baugebiet 3: Gebäudehöhe 12,50 m
Baugebiet 4: Gebäudehöhe Staffelfestsetzung 16,00 m
Die Höhen beziehen sich auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante Birkunger Straße (Hauptverkehrsstraße) vor Gebäudemitte.
- Staffelfestsetzung
Das Staffelfestsetzungsdarf max. 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Gebäudeteils haben (ausgenommen Treppenhäuser, Fahrstuhlrisse und Funktionsschächte). Die Gebäudeaußenkanten des Staffelfestsetzungen müssen um mind. 1,50 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

1.3 Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Nebenanlagen und Einrichtungen sind bis zu einer Gesamtfläche von 300,00 m² zulässig. Hierfür ist eine Traufhöhe von max. 4,00 m und eine Freisicht von max. 7,00 m zulässig.
Transparente Anbauten mit einer Höhe von 3,50 m (bezogen auf die Bezugshöhe) und einer Bauteile von 4,00 m sind als Flachbauten auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

1.4 Parkflächen
In der Parkfläche sind Garagen und Carports, mit einer Höhe von max. 3 m und mit Flachdächern, nur innerhalb der Umgrünung (Planzeichen 15.3) zulässig. Bezugsebene ist die mittlere Geländeoberfläche.

1.5 Immission
Passiver Schallschutz
1. An dem geplanten Gebäude entlang der Birkunger Straße sind der Belüftung dienende Fenster von schutzbedürftigen Räumen (DIN 4109), insbesondere Schlaf- und Kinderzimmerfenster, nur an der der Birkunger Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig.
2. Die Anordnung von Außenwohnbereichen (dem Wohnen dienende bzw. der Wohnfläche zuzurechnende Terrassen, Balkone etc.) ist nur unmittelbar an der straßenabgewandten Gebäudeseite, bezogen auf die Birkunger Straße, zulässig.
3. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entlang der Birkunger Straße sind nachweislich so auszuführen, dass ein Bauschalldämmmaß (ert. R_Wres nach DIN 4109) von mindestens 35 dB erreicht wird. Das R_Wres ist auf das komplette Außenbauteil (z.B. Wand/Fenster/Tür-Kombination) bezogen. Je nach Ausführung kann dabei das jeweilige Bauschalldämmmaß für das Einzelbauteil geringer oder höher ausfallen.
4. Von der Regelung in Ziffer 1 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Fenster mit einer ausreichend dimensionierten Belüftung (z.B. schallgedämmte Außenluftdurchlasser) oder die Räume mit einer Zwangsbelüftungsanlage (Hausklimatisierung) ausgestattet sind. Das ert. R_Wres darf dabei nicht unterschritten werden.
5. Eine Abweichung von den Regelungen in Ziffer 2 ist möglich, wenn einzelbauteilbezogen der Nachweis erbracht wird, dass im Bereich des Außenwohnbereiches durch seine konkrete Bauausführung (Anordnung abschirmender Elemente etc.) die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tagzeitraum eingehalten werden.

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

2.1 Dachformen
Im Geltungsbereich sind nur Flachdächer zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Straßenbegleitgrün
F1 auf dieser Fläche ist eine Baumreihe mit 7 Stück hochstämmige Laubbäume der Sorte Tilia cordata 'Greenspire' - Winterlinde im Abstand von 10 m zu pflanzen. Die Grünflächen sind mit Rasen einzusäen.

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 ThürSchG 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 Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an das zentrale Netz des WAZ "Eichsfelder Kessel". Das anfallende unverschnitzte Niederschlagswasser kann, bei Einhaltung der Bestimmungen der Thüringer Niederschlagswasserversicherungsverordnung - ThürVersVO - vom 3. April 2002 auf dem Grundstück versickert werden. Die Versickerung über Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschnitzte Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation gedrosselt (5 l/s) einzuleiten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juli 2024, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- ThürKO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- 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
- Thür. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009, (BGBl. I, S. 2585), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- BlnSchG (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
- Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. I, S. 905), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1996 (BGBl. I, S. 502), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

THÜRINGER LANDESAMT FÜR BODEN-MANAGEMENT UND GEOINFORMATION

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten sowie der angrenzenden Flurstücke nach dem Stand vom 15.04.2025 übereinstimmen. Der Gebäudefußnachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Artern, den 15.04.2025

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellung**
Der Stadtrat Leinefelde-Worbis hat in der Sitzung am 20.03.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 162 "Birkunger Straße", Ortsteil Leinefelde beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Leinefelde-Worbis vom 07.04.2023 und im Amtsblatt Nr. 8 erfolgt.
Leinefelde-Worbis, den 15.07.25
Bürgermeister
Christian Zwiagmann
- 2. Auslegung**
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 162 "Birkunger Straße", Ortsteil Leinefelde, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 07.07.2023 bis 01.09.2023 während der Dienstzeiten 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, durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Leinefelde-Worbis vom 15.07.23 bis 15.09.23 im Amtsblatt Nr. 21 bekanntgemacht worden.
Leinefelde-Worbis, den 15.07.25
Bürgermeister
Christian Zwiagmann
- 3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 27.07.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Leinefelde-Worbis, den 15.07.25
Bürgermeister
Christian Zwiagmann
- 4. Abwägungsbeschluss**
Der Stadtrat Leinefelde-Worbis hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden am 16.06.23 geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.
Leinefelde-Worbis, den 15.07.25
Bürgermeister
Christian Zwiagmann
- 5. Satzung**
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 162 "Birkunger Straße", Ortsteil Leinefelde, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde durch den Stadtrat Leinefelde-Worbis gemäß § 10 BauGB als Satzung am 16.06.23 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Leinefelde-Worbis, den 15.07.25
Bürgermeister
Christian Zwiagmann
- 6. Anzeige nach § 21 Abs. 3 ThürKO**
Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde auf Grund der Anzeige nach § 21 Abs. 3 ThürKO durch die Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld bestätigt.
Leinefelde-Worbis, den 04.09.25
Bürgermeister
Christian Zwiagmann
- 7. Ausfertigung**
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 162 "Birkunger Straße", Ortsteil Leinefelde, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausfertigt.
Leinefelde-Worbis, den 04.09.25
Bürgermeister
Christian Zwiagmann
- 8. Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 162 "Birkunger Straße", Ortsteil Leinefelde, 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 07.08.25 bis 07.09.25 sowie am 07.08.25 im Amtsblatt Nr. 26 bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern und von Mängeln 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 07.08.25 in Kraft getreten.
Leinefelde-Worbis, den 04.09.25
Bürgermeister
Christian Zwiagmann
- 9. Beglaubigungsvermerk**
Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planschrift (Kopie) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 162 "Birkunger Straße", Ortsteil Leinefelde mit der Urschrift übereinstimmt.
Leinefelde-Worbis, den
Bürgermeister
Siegel



Maßstab: 1:500
Planentwurf: Klingebiel
Planbearbeitung: Klingebiel
Datum: Mai 2023, März 2024
Plangebietgröße: ca. 0,46 ha
Plangröße: 890 * 550
Projekt-Nr.: 03822

LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD
STADT LEINEFELDE-WORBIS

Satzung
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 162
"Birkunger Straße"
Ortsteil Leinefelde
gemäß § 13a BauGB

BAULEITPLANUNG

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