

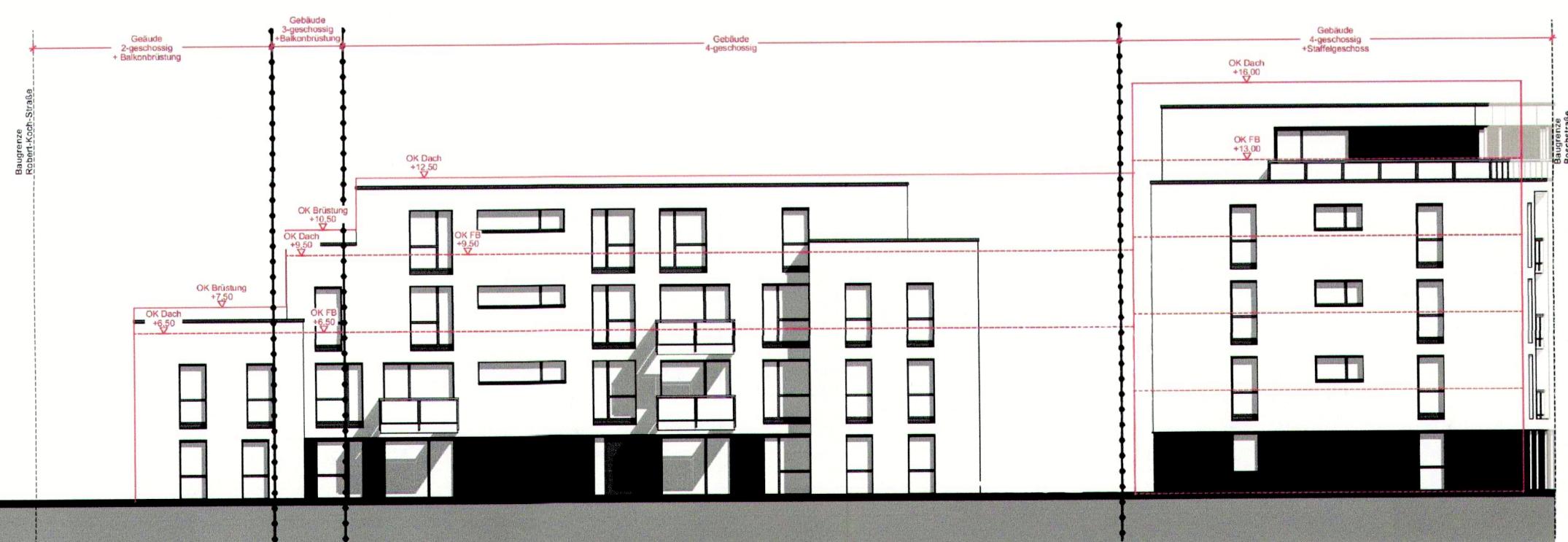
Satzung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 162 "Birkunger Straße"
Ortsteil Leinefelde gemäß § 13a BauGB

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:500

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan.



GEBÄUDESCHNITT (Birkunger Straße)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Netzzeichenshahle
Baugebiet-Nr. FD - Flachdach
zulässige Dachform (§ 9(4) BauGB)
zulässige Gebäudehöhen (§ 18 BauVO)
GH - Gebäudehöhe: A - Höhe Attika
GS - Gebäudehöhe Staffelgeschoss

Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9(12) BauGB, §§ 22 u. 23 BauVO

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

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung:

Grünflächen § 9(1) BauGB

PG private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 14, 16(5) BauVO)

Hinweise

Gemarkung: Leinefelde

Flur: 4
Flurstück: 462/14, 462/11;
52/103;

Abgemarker Grenzpunkt

Grenzpunkt ohne Abmarkung

462/14

341,9

Gasversorgung

Nachrichtliche Übernahme

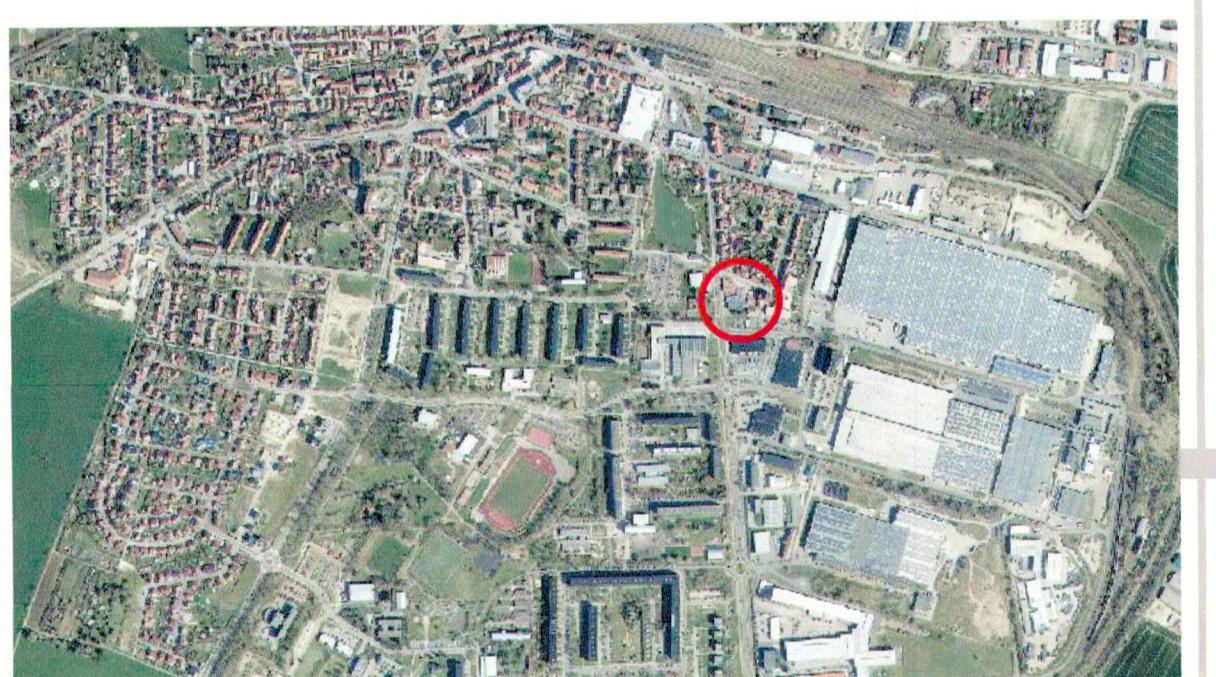
Auszug aus Lärmaplanen der Stadt Leinefelde-Worbis

Lärkarte Birkunger Straße

60-65 dB(Tag) 50-55 dB(Nacht)

65-70 dB(Tag) 55-60 dB(Nacht)

ÜBERSICHTSPLAN



GEBÄUDEANSICHTEN



TEIL B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)
Es sind bis zu 35 Wohneinheiten zulässig. Im Erdgeschoss sind bis zu 400 m² für gesundheitliche Einrichtungen und Dienstleistungen zugelassen.

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

Es wird eine GRZ von 0,6 festgelegt.
Es wird eine GRZ von 0,6 festgelegt (§ 16(2) I. u. § 19(1) BauVO).

- Gebäudehöhe (§ 18 BauVO)

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 Staffelgeschoss 16,00 m

Die Höhen beziehen sich auf die Bezugsfläche. Bezugsfläche für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante Birkunger Straße (Hauptverkehrsstraße) vor Gebäuden.

- Staffelgeschoss

Das Staffelgeschoss darf max. 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Gebäudeteils haben (ausgenommen

Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte und Funktionsschächte).

Die Gebäudeaußenkanten des Staffelgeschosses müssen um mind. 1,50 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

1.3 Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 Abs. 1 BauVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen sind bis zu einer Gesamtfläche von 300,00 m² zulässig. Hierfür ist eine Traufhöhe von max. 4,00 und eine Firsthöhe von max. 7,00 m zulässig.

Transparente Anbauten mit einer max. Höhe von 3,50 m (bezogen auf die Bezughöhe) und einer Bautiefe 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 Umgrenzung (Planzeichen 15.3) zulässig. Bezugsfläche ist die mittlere Geländeoberfläche.

1.5 Immission

Passiver Schallschutz

An dem geplanten Gebäude entlang der Birkunger Straße sind der Belüftung dienende Fenster von schutzwürdigen Räumen (DIN 4109) mindestens 35 dB erreicht. Das R/W, res ist auf das

Abstandswertebereich der Birkunger Straße zulässig.

2. Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 162 "Birkunger Straße", Ortsteil Leinefelde, ist in der Zeit vom 31.07.2023 bis 01.09.2023 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Leinefelde-Worbis vom 20.07.2023 bis 02.09.23 im Amtsblatt

Nr. 21 bekanntgemacht werden.

Leinefelde-Worbis, den 15.07.25

Bürgermeister Christian Zwingmann

Bürgermeister

Leinefelde-Worbis, den 15.07.25