

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am **29.09.2017** die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 74 "Peggy Hunold, Schulstraße", Stadtteil Birkungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Leinefelde-Worbis vom **07.10.2017** bis **29.10.2017** sowie am **07.10.2017** im Amtsblatt Nr. ... bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat vom **06.10.2017** bis **06.11.2017** gem. § 3 (1) BauGB stattgefunden.
- Auslegung des Entwurfs**  
Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 74 "Peggy Hunold, Schulstraße", Stadtteil Birkungen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Die Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom **24.11.17**. Sie sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Auslegung (3. Auslegung)**  
Die öffentliche Auslegung ist dem Hinweis, dass Antragungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass den Bürgern im Rahmen des Auslegungsverfahrens das Recht zur Erörterung gegeben wird, dem Entwurf der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 74 "Peggy Hunold, Schulstraße", Stadtteil Birkungen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- Abwägungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **25.09.2017** geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.
- Satzungsbeschluss**  
Die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 74 "Peggy Hunold, Schulstraße", Stadtteil Birkungen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde durch den Stadtrat Leinefelde-Worbis gem. § 10 BauGB am **25.09.2017** als Satzungsbeschluss beschlossen. Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde gebilligt.
- Ausfertigung**  
Die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 74 "Peggy Hunold, Schulstraße", Stadtteil Birkungen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
- Bekanntmachung**  
Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 74 "Peggy Hunold, Schulstraße", Stadtteil Birkungen 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 **02.11.2017** bis **16.11.2017** sowie am **02.11.2017** im Amtsblatt Nr. 2 bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formrechten und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Falligkeit und das Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am **02.11.17** in Kraft getreten.

**TEIL A: PLANZEICHNUNG**



**Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

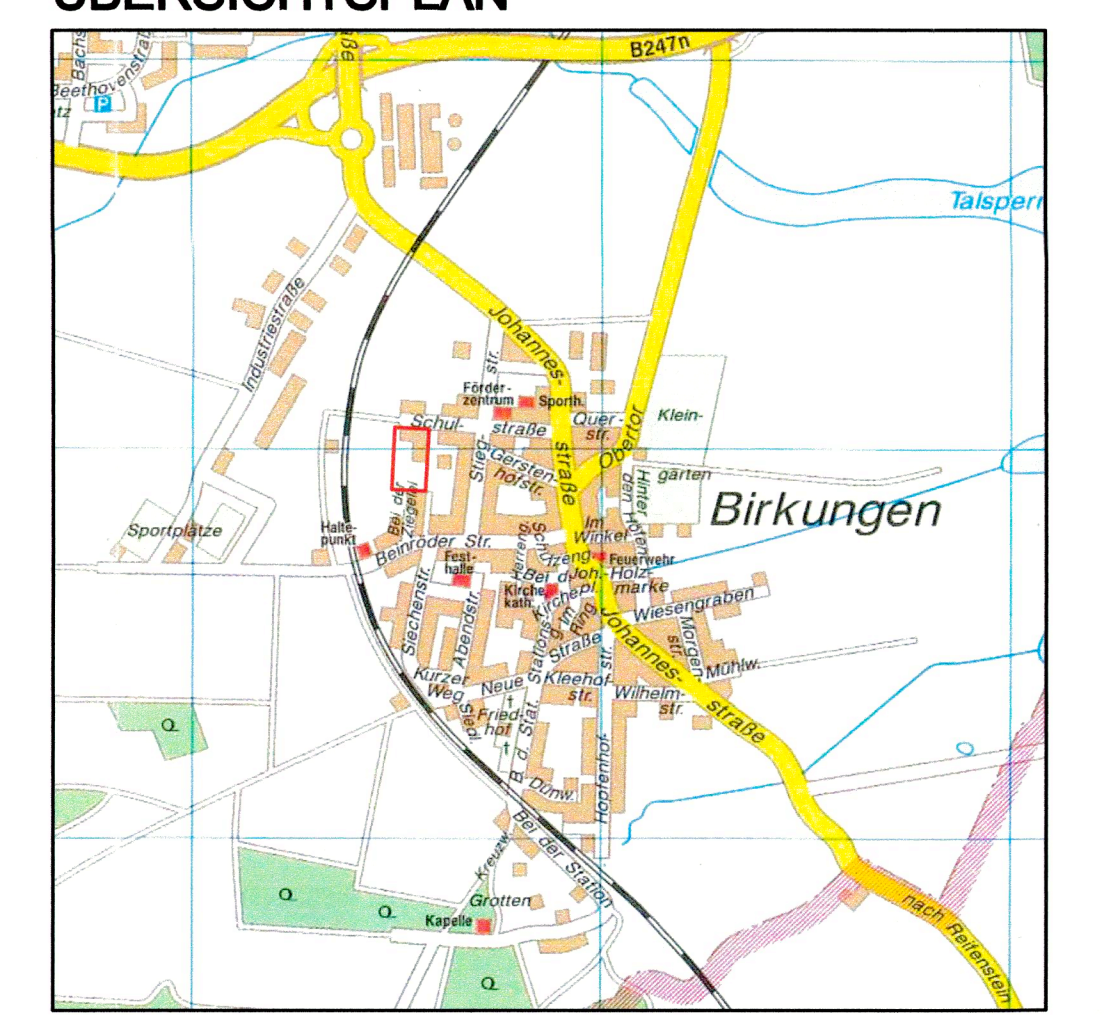
- A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**Baufelder (BF) 1**  
die Art der baulichen Nutzung entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB wird wie folgt festgesetzt:  
nach § 6 der BauNVO als Mischgebiet (MI)  
Zulässig sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen:  
Nr. 1 Wohngebäude  
Nr. 2 Geschäfts- und Bürogelände  
Nr. 3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
Nr. 4 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
Nr. 5 Anlagen für Veranstaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Ausgeschlossen werden nach § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen:  
Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften  
Nr. 5 Anlagen für kulturelle Zwecke  
Nr. 6 Gartenbaubetriebe  
Nr. 7 Tankstellen  
Nr. 8 Vergnügungsgeländen im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend von gewerblichen Nutzungen geprägt sind.  
Die nach Abs. 3 des § 6 der BauNVO zulässigen Ausnahmen werden ebenfalls ausgeschlossen.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl beträgt nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete 0,6. Für die Berechnung der Grundflächenzahl sind die äußeren Maße aller Bauwerke anzusetzen. Dazu gehören auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird. Bei Gebäuden ist die max. Fläche durch senkrechte Projektion aller Geschosse auf eine waagerechte Ebene zu ermitteln. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge bleiben unberücksichtigt.  
**BF 1 - Mischgebiet**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 17 Abs. 1 BauNVO mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 ist nicht zulässig. Maßgebend für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die als Mischgebiet abgegrenzte Fläche.  
**BF 2 und 3 - Allgemeines Wohngebiet**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 17 Abs. 1 BauNVO mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Maßgebend für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die als Allgemeines Wohngebiet abgegrenzte Fläche.  
Für alle Baufelder ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage als Höchstmaß in Meter festgesetzt. Als untere Bezugsebene für Höhenangaben der Baufelder ist die Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden Straßeneckverkehrröhre (gemessen in NHN, gesetzt auf 0,00), durch welche das Grundstück erschlossen wird. Der Höhenwert ist jeweils durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte der Verkehrsfläche zu ermitteln.  
Baufeld 1: OK 10,00 m, TH 8,50 m  
Baufeld 2 und 3: Flachdach OK 7,00 m, flächengestiegtes Dach FH 8,50 m, TH 7,00 m
  - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
siehe Nutzungsschablone  
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
nicht überbaubare Grundstücksfläche  
**MI WA**  
nicht überbaubare Grundstücksfläche  
**Nr. 3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich - öffentlich  
Verkehrsröhre  
Verkehrsröhre  
**Nr. 4 Fläche für Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)**  
Abfall - Müllsammelstelle  
**Nr. 5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)**  
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
zu pflanzende Bäume (Lage festgesetzt)  
zu erhaltende Bäume  
Ausgleichsmaßnahme  
**Nr. 6 Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) Vorhaben- und Erschließungsplan  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1, § 16 BauNVO) hier: Abgrenzung Baugelände MI/WA  
Umgrenzung Bewegungs- und Aufstellfläche für Feuerwehr  
erf.Rw = 30 dB  
einzuhaltendes (Bau-) Schalldämmmaß für Wohn-/Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnküchen  
**Nr. 7 Ergänzende Planzeichen**  
geplanter Rückbau  
geplante Grundstücksgrenze  
Höhenbezugspunkt  
**B Nachrichtliche Übernahme/Vermerke**  
Hauptgebäude Bestand  
Nebengebäude Bestand  
Flur-/Stücknummern  
Flurstücksgrenzen  
Flurnummern  
Bestandsabzeichnungen  
Mauer  
Schmutzwasserleitung Bestand  
Regenwasserleitung Bestand  
Bestandshöhen in NHN

- Obstbaumhochstämme** (Kulturobst) bevorzugte Sorten z.B. Apfel:  
Boskoop  
Cox Orange Renette  
Klappapfel  
Ontario  
Gala Luise  
Williams Christ  
Kassina Frühe Herzkirsche  
Schattenmorelle  
Hauszwetschge  
Wangenheim
- Mindestanforderungen an das Pflanzgut und die Pflanzungen:**  
Es ist ausnahmslos Baumschulware nach DIN 18916 zu verwenden. Folgende Mindestqualitäten sind vorgegeben:  
Laubbäume Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 12-14 cm  
Obstbäume Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 12-14 cm  
1,60-1,80 m  
Heister verpflanzt, Stammumfang 3-3 Trieb  
Höhe 100-150 cm  
Höhe 60-100 cm  
Laubbäume Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 14-16 cm  
Bei den Pflanzarbeiten sind die rechtlichen Grundlagen und Richtlinien unter Punkt 1 der Begründung zu beachten.
- Allgemeine Hinweise:**  
Der durch Bauarbeiten anfallende humose Oberboden ist zu Beginn der Arbeiten getrennt zu sichern und zur Wiederverwendung fachgerecht zu lagern (§ 202 BauGB).  
Die Bäume sind mit einem Pfahl-Drahtbock zu verankern. Die Pfahlgröße ist in der doppelten Größe des Ballens herzustellen. Der Grund der Grube ist zu lockern. Für die Flächenpflanzungen ist der Rückbau der baubedingten Verdichtungen erforderlich. Vor Beginn der Pflanzarbeiten ist der Baugrund für eventuelle Bodenunterschiede aufzudecken und mit einer Oberbodenschicht von mindestens 30 cm zu versehen. Notwendige Holzbockbeseitigungen sind unter Beachtung der gültigen Baumschutzsatzung und nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar, nach vorheriger Untersuchung auf Lebensstadien verbliebender Tieren (§ 44 BtNatSchG), zulässig.  
Die Pflanzungen des Geltungsbereiches der 1. Änderung werden innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung der Baumaßnahme auf den festgesetzten Flächen umgesetzt. Die übrigen Flächen sind in der gleichen Frist nach Fertigstellung der jeweiligen Bauvorhaben umzusetzen. Alle Pflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten. Abgestorbene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen. Die durchgeführten Pflanzungen sind der Genehmigungsbehörde schriftlich anzuzeigen.
- C Gestaltung baulicher Anlagen**  
Dächer:  
zulässig sind:  
BF 1 Flachdächer, flächengestiegt Dächer (max. 25°)  
BF 2-3

**HINWEISE**

- Abfallrecht/Bodenschutz:**  
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Die Vorschriften des § 16 Abs. 2 und 202 BauGB sind zu beachten. Auf die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes nach § 4 (2) BodSchG und die DIN 19731 und die DIN 19732 sind zu achten.  
Der durch die Bauarbeiten anfallende Bodenaushub ist weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches wieder zu verwenden. Der Flächenverbrauch ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und auf den Grundflächen zur Bodenverbesserung und als Pflanzsubstrat wiederzuverwenden. Ober- und Unterboden sind entsprechend DIN 19731 und DIN 19732 auf getrennten Depots zu entsorgen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenveränderungen zu vermeiden, baubedingte Verdichtungen sind nach Beendigung der Baumaßnahme befruchtend aufzulockern und Schichtenweise in den Boden vor erheblichen und nachteiligen Veränderungen zu schützen (siehe Anlage 1 Umweltbericht Punkt 2.3).  
Sollten der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist der Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Bewertung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenbefragung keine dem Thüringer Altlasteninformationsystem (THA-IS) erfassten altlastverdächtigen Flächen i.S. v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz BbodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502).  
Ergeben sich im Rahmen der weiteren Planung, Erschließung und Bauausführung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter Bodenveränderungen bzw. sonstiger Altlasten, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungsverpflichtung sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.
- Denkmalschutz/Bodentunde:**  
Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürSchG sind von der Planung nicht betroffen.  
Für den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale oder archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten.  
Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürSchG) Zulässigkeit gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde, hier dem Thüringischen Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThürSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger des Vorhabens als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat.
- Behandlung des Abwassers:**  
Niederschlagswasser: Das anfallende Niederschlagswasser der Bestandsflächen wird wie bisher in den vorhandenen Regenwasserkanal der Schulstraße eingeleitet. Das unbelastete Niederschlagswasser der neu geplanten versiegelten Flächen wird durch private Rücklaufanlagen zur Nutzung gesammelt bzw. durch 2-3 Mulden-Rigolen-Elemente auf den Grundstücken versickert. In den einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist die Versickerung des Niederschlagswassers nachzuweisen. Mit Einreichung der Genehmigungsunterlagen ist die Genehmigung des Wasser- und Abwasserzweckverband "Eichfelder Kessel" vorzulegen.  
Schmutzwasser: Das Schmutzwasser aus dem BF 1 ist örtlich in den vorhandenen Sammler in der Schulstraße bzw. das der BF 2 und 3 in den Kanal der Ziegerei einzuleiten und dem Klärwerk Leinefelde zuzuführen.
- 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 vermeiden.
- Immissionsschutz:**  
Es wird empfohlen, alle Schlafräume im Gebäude mit den Fenstern vorzugsweise nach Osten auszurichten. Bei Installation einer kontrollierten Wohnraumlüftung kann diese Empfehlung vernachlässigt werden.
- Schutz der Privatsphäre:**  
Zum Schutz einer größtmöglichen Privatsphäre auf der Sonnenseite der Grundstücke, sind in den jeweiligen nördlichen Außenwänden der Gebäude keine Öffnungen zuzulassen. Zur Belichtung sind ausnahmsweise lediglich feststehende Elemente mit durchsichtigem Glas zulässig. Auch die Anordnung von Terrassen ist an der zum Mischgebiet (Norden) zugewandten Seite nicht zulässig. Mit Richtung nach Osten und Westen dürfen sie erst ab 5,00 m von der nördlichen Gebäudekante platziert werden.

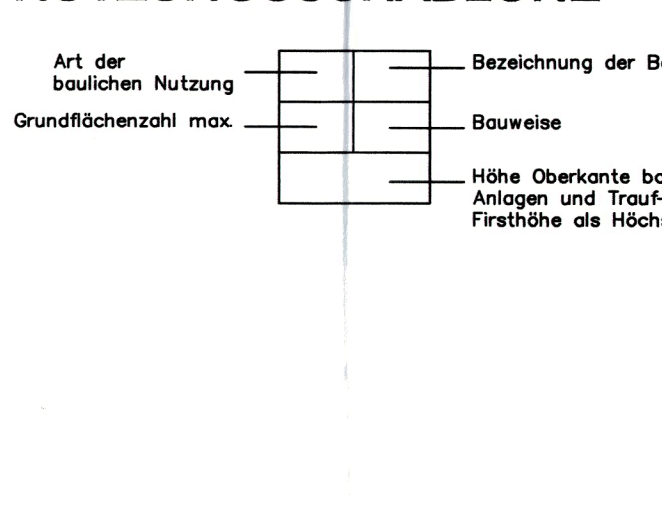
**ÜBERSICHTSPLAN**



**RECHTSGRUNDLAGEN/RICHTLINIEN**

- 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 (ThürLPlG) in der zurzeit gültigen Fassung.
- Planzonenverordnung 1990 (PlanVO 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.
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der zurzeit gültigen Fassung.
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der zurzeit gültigen Fassung.
- Landesentwicklungsplan Thüringen vom 29.10.2004.
- Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) in der zurzeit gültigen Fassung.
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Leinefelde-Worbis vom 14.07.2011.
- DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987.
- DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Bodenbearbeitung
- DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten.
- DIN 18917 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Rasen und Saatgebiet.
- DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Entwicklungs- und Unterhaltungsplanung von Grünflächen.
- DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen.
- Pflanzensatzungen und Vegetationsrichtlinien bei Baumaßnahmen.
- FFI-Empfehlung für das Pflanzen von Bäumen, Ausgabe 1999.
- Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 1995.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BbodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit gültigen Fassung
- DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511), in der derzeit gültigen Fassung

**FÜLLSCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE**



**NUTZUNGSSCHABLONE**

WA	BF2	WA	BF3
0,4	Flachdach OK 7,00 m	0,4	Flachdach OK 7,00 m
	flächengestiegtes Dach FH 8,50 m TH 7,00 m		flächengestiegtes Dach FH 8,50 m TH 7,00 m

**STADT LEINEFELDE-WORBIS STADTEIL BIRKUNGEN**

**1. ÄNDERUNG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 74 "PEGGY HUNOLD, SCHULSTRASSE"**

M 1:500  
SATZUNG AUGUST 2017  
aufgestellt durch: Architekturbüro Stadermann - Architekten BDA, Winkelstraße 12a, 37327 Hausen

Landkreis Eichsfeld  
Landratsamt  
Die Sitzung  
18.12.2017 Nr. 74, 3. Änderung  
Az.: 2017-685.000.126  
hat vorgelegen.  
Heiligenstadt, den 24.10.2017