


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93 "Fiedler/Wagner, Bei der Kirche", gem. § 13a BauGB

## PRAAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB in Verbindung mit § 19 ThürKO<sup>1</sup> wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat folgende Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 "Fiedler/Wagner, Bei der Kirche", bestehend aus Planzeichnung und Text, als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem § 13a BauGB erlassen.  
In der jeweils zum Zeitpunkt der Satzung gültigen Fassung

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am 04.12.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 "Fiedler/Wagner, Bei der Kirche" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 07.12.2018 im Amtsblatt Nr. 2018/27 der Stadt Leinefelde-Worbis.

Leinefelde-Worbis, den 24. Okt. 2018  
  
Marko Grossa  
Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
Die Träger öffentlicher Belange, betroffenen Behörden und Nachbargemeinden erhielten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.09.2018 Gelegenheit ihre Stellungnahme abzugeben.  
Leinefelde-Worbis, den 24. Okt. 2018  
  
Marko Grossa  
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit  
Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am 04.12.2018 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 "Fiedler/Wagner, Bei der Kirche" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 07.12.2018 im Amtsblatt Nr. 2018/27 der Stadt Leinefelde-Worbis.  
Leinefelde-Worbis, den 24. Okt. 2018  
  
Marko Grossa  
Bürgermeister

Abwägungsbeschluss  
Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und betroffenen Behörden am 24.10.2018 geprüft und abgewogen.  
Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 24.10.2018 mitgeteilt worden.  
Leinefelde-Worbis, den 24. Okt. 2018  
  
Marko Grossa  
Bürgermeister


Satzungsbeschluss  
Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am 24.10.2018 den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 "Fiedler/Wagner, Bei der Kirche" gefasst. Die Begründung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 2018/27 der Stadt Leinefelde-Worbis ortsüblich bekannt gemacht.  
Leinefelde-Worbis, den 24. Okt. 2018  
  
Marko Grossa  
Bürgermeister

Anzeige nach § 21 Abs. 3 ThürKO  
Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 "Fiedler/Wagner, Bei der Kirche" wurde auf Grund des § 21 Abs. 3 ThürKO durch die Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld bestätigt.  
Leinefelde-Worbis, den 03. Dez. 2018  
  
Marko Grossa  
Bürgermeister

Aufertigung  
Die Übersetzung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 "Fiedler/Wagner, Bei der Kirche" mit dem Willen der Stadt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden bekundet.  
Leinefelde-Worbis, den 03. Dez. 2018  
  
Marko Grossa  
Bürgermeister

Inkrafttreten  
Die Bekanntmachung erfolgte am 17.12.2019 im Amtsblatt Nr. 2019/1 der Stadt Leinefelde-Worbis. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.  
Leinefelde-Worbis, den 18. Jan. 2019  
  
Marko Grossa  
Bürgermeister

Beseitigung durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 26. Sep. 2018 übereinstimmen.  
Leinefelde-Worbis, den 26. Sep. 2018  
  
Marko Grossa  
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen  
Leinefelde-Worbis, den 18. Jan. 2019  
  
Marko Grossa  
Bürgermeister

Baugesetzbuch (BauGB)  
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV90)  
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)  
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)  
\* in der jeweils zum Zeitpunkt der Satzung gültigen Fassung

## TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**  
(1) Im Geltungsbereich sind Stellplätze und Garagen gem § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.  
(2) BauNVO zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
(1) Die maximal zulässige Grundfläche (GR) wird auf 550,00 m<sup>2</sup> festgesetzt.  
(2) Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 11,00 m über OK Gelände festgesetzt. Als Bezugspunkt wird die mittlere Geländeoberfläche bezogen auf die jeweilige bauliche Anlage festgesetzt.  
(3) Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf III festgesetzt.

**Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
(1) Die überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich wird durch Baugrenzen festgesetzt.  
(2) Flächen zulässig im Sinne des § 14 BauNVO sind ausserhalb der Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Flächen.  
(3) Im Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt.  
(4) Festsetzung gem. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Plangebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

**Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)**  
1. Dachformen  
Im Geltungsbereich sind Flachdächer mit einer Neigung von 0-5° zulässig.

**Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 18, 20 und 25 BauGB)**  
1. Grünbepflanzungen sind verboten in der Zeit vom 01.03. - 30.09. Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind die Gehölze vor der Beseitigung auf Lebensstätten besonders geschützter Arten zu überprüfen.  
2. Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische und standortgerechte Bäume zu ersetzen.

**Hinweise**  
1. **Denkmalschutz** Hinweis, dass nach § 16 ThürDSchG Zielobjekte gegenüber der zuständigen Denkmalbehörde, hier dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, gemeldet sind und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen, unter Beachtung § 7 Abs. 4 ThürDSchG.

2. **Alliasten und Bodentände**  
Beim Aufräumen von Verbleichsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Alliasten ist dies dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen. Altlastenverzeichnisse sind zu prüfen, im Falle der Umweltheit des Landkreises Eichsfeld bei Leinefelde-Worbis. Die Flächen sind als altlastenverdächtigen Flächen erfasst. Flurstücken, ist der LK Eichsfeld vor Beginn der Ausführung mit einzubringen.

3. **Geodätische Festpunkte**  
Geodätische Festpunkte sind entsprechend des § 5 des ThürVermGeo besonders zu schützen. Im Umkreis von 2 m um die verbleibenden Festpunkte dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden um die Standortsicherheit zu gewährleisten. Die Festpunkte sind im ThürVermGeo zu verzeichnen. Die Festpunkte sind im ThürVermGeo zu verzeichnen. Das Dezernat 30 entscheidet kurzfristig über die notwendigen Sicherungsmaßnahmen. Sollte eine Verlegung von Festpunkten erforderlich sein, wird dieses vom TLVermGeo durchgeführt. Diese Leistungen sind entsprechend der Thüringer Verwaltungskostenordnung für das amtliche Vermessungswesen vom 29.01.2010 für den Auftraggeber der Baumaßnahmen kostenpflichtig.

4. **Bodeschutz**  
Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Boden, der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung insbesondere bisher unbebauter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Bodenarbeiten sind bei geeigneten Bodenverhältnissen möglichst leicht und rasch zu beenden. Bei Bodenarbeiten ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sind Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung zu ergreifen. Bodennäher und erforderliche Zwischenlagerung hat fachgerecht getrennt nach Bodenschichtenhorizonten zu erfolgen. Humose Oberböden sind vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringerwertigen Bodenmaterial oder bodentremenden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodentremender Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig. Boden ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichtenhorizonten ohne Zwischenbehaltungen abzutragen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Baustelle zu sichern. Die zu Sicherung und Verwertung erforderlichen Umfänge sind im Vorfeld des Baubeginns ordnungsgemäß zu sichern. Die zu Sicherung und Verwertung erforderlichen Umfänge sind im Vorfeld des Baubeginns zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontalweise in möglichst wenigen Arbeitsschichten und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgeben einzubauen. Es ist auf die Sicherung bzw. zum Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken. Die bauseitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss von Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren. Erdauflüsse (Erkündungen und Baugrubenbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Anlagen) dürfen nicht ohne Zustimmung der Untereisenbahnbehörde, Umwelt- und Geologie rechtlich anzuzeigen. Ebenso sind die Umstände der Schichtbauverfahren, Landesanstalt für Umwelt- und Geologie rechtlich anzuzeigen. Die Bohrtiefe und die Bohrtiefe sind dem beauftragten Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

5. **Brand- und Katastrophenschutz**  
Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m<sup>3</sup> h<sup>-1</sup> nach DVGW Arbeitsblatt W 405 über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Sollten offene Löschwasserstellen genutzt werden, so dürfen sie nicht weiter als 300 m von der Baustelle entfernt sein. Die Löschwasserstellen sind mit einem Mindestabstand von 10 m zu den Baustellen (Spezialbereich 14220 Löschwasserstellen) entsprechen. Eine frische Löschwasserentnahme ist sicherzustellen (Spezialbereich Saugschacht oder Saugleitung). Insbesondere die ungenutzte Anfahrt von Feuerwehr-Normfahrzeugen mit einer Gesamtmasse von 16 t ist zu sichern. Löschwasserentnahmestellen sind regelmäßig zu warten, freizuhalten und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Nicht standardgerechte Löschwasserentnahmestellen sind heranzuziehen. Außer diesem Grundbedarf kann noch ein erhöhter objektbezogener Löschwasserbedarf notwendig werden. Zuhilfenahme für die Feuerwehr nach der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) müssen gewährleistet werden. Die Flächen sind mit einem Mindestabstand von 10 m zum Gebäude (Kommunale Mindestabstand 20/0,54 m) gekennzeichnet und vom öffentlichen Gelände aus zu sehen sein.

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden müssen sie den folgenden Anforderungen genügen:  
Für alle konstruktiven Teile für die Module der Photovoltaikanlage und das Dämmmaterial im Dachaufbau sind nichtbrennbare Baustoffe zu verwenden. Die Photovoltaikanlage muss eine Bauartifizierung nach IEC 61215 ausweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sommerleitung der Photovoltaikanlage sind Lichtschutzvorrichtungen (z.B. Lichtschutzvorrichtungen) zu installieren. Das Bauteil des Schalters ist gut sichtbar zu kennzeichnen. Die Lichtschutzvorrichtungen sind in einem Mindestabstand von 1,00 m zum nichtbrennbaren Kabelkanal an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerverstärkten (300) bzw. eingetragenen Putzschicht von mind. 15mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln (Kühlung). Vom Betreiber ist ein Verantwortlicher (Vertreter) über die besonderen Gefahren der Anlage aktenkundig zu unterweisen. Dessen Erreichbarkeit ist im Feuerwehrplan zu benennen. Ferner ist im Feuerwehrplan auf die einsetzbareren, besonderen der Anlage hinzuweisen (vib-Merkblatt "Einsätze an Photovoltaikanlagen" vom Februar 2012).

6. **Munitionsfunde**  
Wirden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die zuständigen Ordnungsbehörden, die Polizei oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

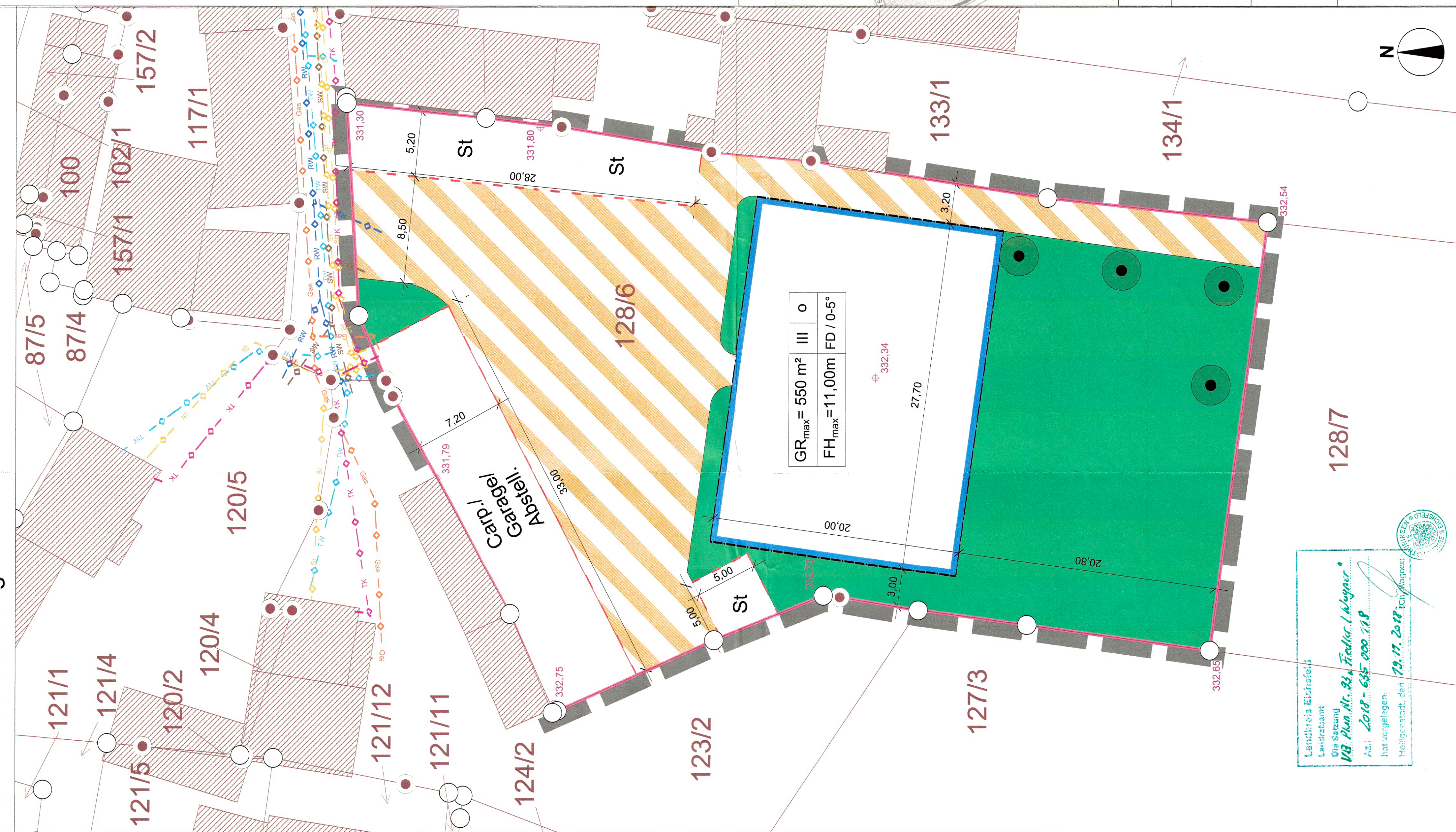
7. **Abstände zu Kabeltrassen und Leitungen**  
Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen und Leitungen (unter- und oberirdisch) sind bei den Kabeltrassen zu berücksichtigen. Die Kabeltrassen sind mit der entsprechenden Mindestüberdeckung auszuführen. Die Mindestabstände sind im Plan zu berücksichtigen. Die Kabeltrassen sind mit der entsprechenden Mindestüberdeckung auszuführen.

8. **Behandlung des Niederschlagswassers**  
Gemäß dem Geotechnischen Bericht der IBCG-mbh vom 18.04.2018 ist eine Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort nicht möglich, daher ist das Niederschlagswasser getrennt in den vorhandenen Regenwasserkanal abzuführen. Die Entwässerung des Niederschlagswassers ist in der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie ist zu berücksichtigen.

9. **Immissionschutz**  
Es sind keine zusätzlichen Emissionen durch die zukünftige Nutzung auf die angrenzenden Räume zu erwarten. Es sind die Festlegungen des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten und einzuhalten.

10. **Abfallbeseitigung**  
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine befestigte Fläche für ein 3achsiges Müllsammelfahrzeug anzulegen, welche am Anfang durch das zuständige Unternehmen zum Wenden des Müllsammelwagens genutzt werden kann. Der Vorhabenträger ist verantwortlich diese Werdefläche freizuhalten (unbefugt parkende PKW, Winterdienst).

## Teil A - Planzeichnung



## Planzeichnerklärung

maximal zulässige Grundfläche	(maximal zulässige Anzahl) von Vollgeschossen	Bauweise
maximal zulässige Firsthöhe	zulässige Dachform und -neigung	

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
GR<sub>max</sub> = 550 m<sup>2</sup>  
FH<sub>max</sub> = 11,00m  
III
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
offene Bauweise  
Baugrenze  
FD / 0-5°  
zulässige Dachform FD - Flachdach mit 0-5° Dachneigung

- Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung, hier: private Verkehrsfläche

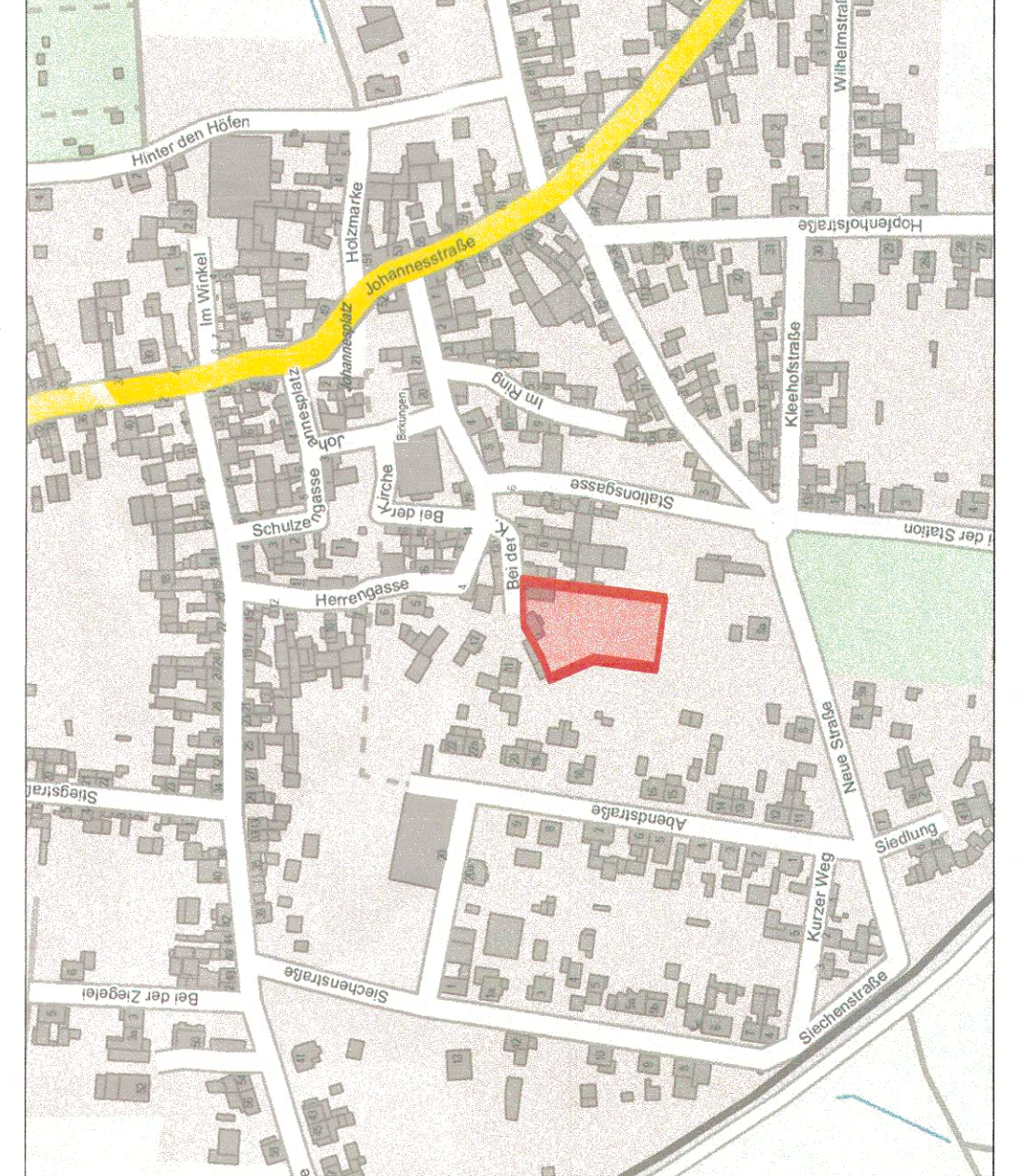
- Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)  
Schmutzwasserkanal (WAZ "Eichsfelder Kessel")  
Regenwasserkanal (WAZ "Eichsfelder Kessel")  
Trinkwasserleitung (TWZ "Oberes Leinetal")  
Gasleitung (EW Eichsfeldgas GmbH)  
Stromkabel (TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG)  
Telekommunikationskabel (Telekom Deutschland GmbH)

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Grünflächen (privat)

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Zu erhaltende Bäume  
Sonsige Planzeichen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze; Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: St- Stellplätze; Carport/Garage - Carport oder Garagen

- Ergänzende Planzeichen  
Flurstücksgrenze (abgemerkelt / nicht abgemerkelt)  
Flurstücksnummer  
Geländehöhen in m ü. NN  
Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan

## Übersichtskarte



VB-Plan Nr. 93 "Fiedler/Wagner, Bei der Kirche" (§13a BauGB)  
Stadt Leinefelde-Worbis, OT Birkungen

**AUFTRAGGEBER**  
Bauherrngemeinschaft Matthias Fiedler & Martin Wagner  
Bei der Station 3  
37327 Leinefelde-Worbis

**AUFTRAGNEHMER / PLANUNG**  
CLAUS - CHRISTOPH ZIEGLER  
Freier Landschaftsarchitekt  
Knickhagen 18a  
37308 Heilbad Heiligenstadt

**PLANINHALT**  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93  
"Fiedler/Wagner, Bei der Kirche"  
Bearbeitung: Ziegler / Höhne  
Maßstab: 1: 200

**PLANSTAND**  
Satzung  
Datum: 18. Jan. 2019  
geprüft: [Signature]  
Hauptamtliche Sachbearbeiter  
Claus-Christoph Ziegler, Freier Landschaftsarchitekt

Landkreis Eichsfeld  
Landratsamt  
VB-Plan Nr. 93, Fiedler-Wagner, Bei der Kirche  
Alt. 2018 - 635 000 T.P.  
hat vorgelegen  
19.11.2019 (CZ, H) (geprüft)