Satzung

Bebauungsplan Nr. 48 „In den Birken“
OT Kaltohmfeld
Stadt Leinefelde-Worbis

Bauleitplanung gemäß § 13 b BauGB
Land Thüringen
Landkreis Eichsfeld
Stadt Leinefelde-Worbis

A: Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

max. 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude § 9 (1) 6 BauGB

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

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl § 19 BauNVO

GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl § 20 BauNVO

TH = 6 m — maximale Traufhöhe § 18 (1) BauNVO

FH = 10 m — maximale Firsthöhe § 18 (1) BauNVO

FD = 8 m — maximale Attikahöhe § 18 (1) BauNVO

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

E — nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsfläche

5. Grünflächen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25b und (6) BauGB

A1-A2 — Index für Anpflanztyp (siehe textliche Festsetzung 3)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Grundstücksgrenze (Parzellierungsvorschlag)

13/5 — Flurbezeichnung

• 503,33 — Geländehöhen m ü. NN

Schmutzwasserleitung

Trinkwasserleitung

Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 14 BauGB

Abwasserentsorgung (zentrale Kleinkläranlage)

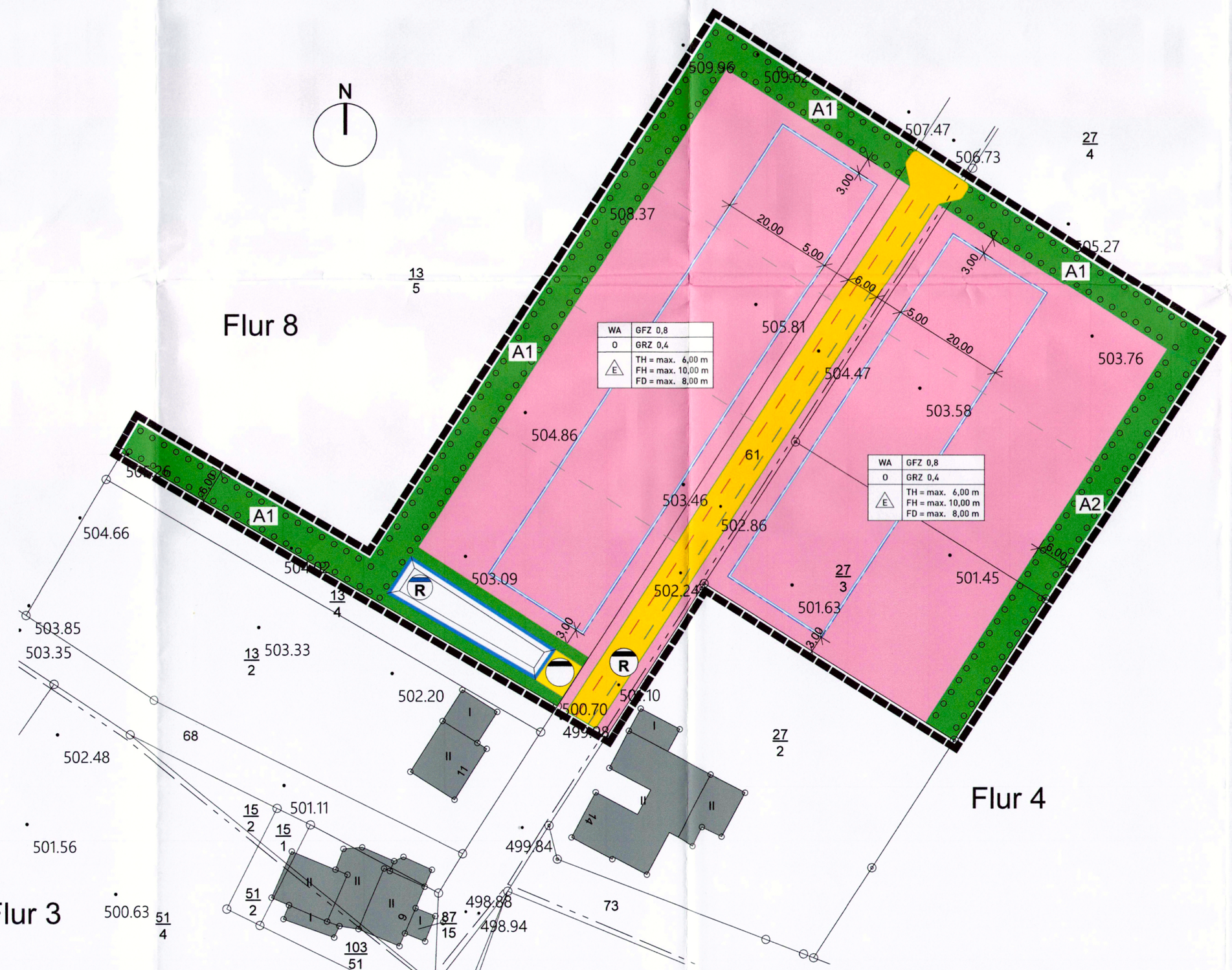
R — Regenrückhaltung (offenes Rückhaltebecken)

R — Regenrückhaltung (Staukanal)

Planzeichnung

M 1:500

Gemarkung: Kaltohmfeld
Flur: 4
Flurstücke: 27/3, 27/4 tw.
Flur: 8
Flurstücke: 13/5 tw., 61 tw.



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 11. AUG. 2022 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 11. AUG. 2022 Referatsbereichsleiter

Siegel

B: Textliche Festsetzung

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

1.1. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind: (1) Wohngebäude; (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
1.2. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden (auf Grund der besonderen Anforderungen an das Gebiet) nicht zugelassen.

1.3. Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, wird auf max. 2 Wohnungen (Wohneinheiten) festgesetzt.

1.4. Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

2.1. Es wird eine GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 1 BauNVO) von 0,4 festgelegt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist zulässig. Ein Mindestabstand der Bebauung von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie wird festgelegt.

2.2. In den Baufeldern des Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird bei geneigten Dächern die zulässige Traufhöhe auf maximal 6,00 m und die Firsthöhe auf maximal 10,00 m festgelegt. Bei Flachdächern gilt eine Höhe der Attika von maximal 8,00 m. Bezugspunkt ist das natürlich gewachsene Gelände in der Mitte des Gebäudes.

3. Natur und Landschaft

3.1. Fläche der öffentlichen Pflanzbereiche: A1 und A2
Anlage einer naturnahen Strauchhecke mit drei gegeneinander versetzten Reihen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen. Reihenabstand der Sträucher 1,0 m, in der Reihe 1,5 m. Zudem werden einige standortgerechte, heimische Bäume eingestreut. Die Qualität der Bäume muss der in Punkt 3.3 entsprechen. Die Sträucher müssen folgender Qualität entsprechen: Sträucher verpflanzt, 3-5 Triebe, 60-100 cm.

3.2. Je Baugrundstück sind je angefangene 500 m² nicht überbaute Grundstücksfläche mind. 1 hochstämmiger, einheimischer Laubbaum oder 1 Obstbaumhochstamm (Mindestqualität für beide: Hochstamm 2xv, oB, 10-12 cm Stammumfang) zu pflanzen. Nadelgehölze werden nicht angerechnet. Die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung umzusetzen. Nicht angewachsene Bäume sind innerhalb von 2 Jahren zu ersetzen.

3.3. Pflanzlisten

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn	Tilia cordata - Winterlinde
Quercus petraea - Traubeneiche	Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn	Salix caprea - Salweide
Betula pendula - Birke	Sorbus aria - Mehlbeere
Carpinus betulus - Hainbuche	Sorbus aucuparia - Eberesche
Prunus avium - Vogelkirsche	heimische Obstbaumsorten

Sträucher

Cornus mas - Kornelkirsche	Prunus spinosa - Schlehe
Cornus sanguineum - Roter Hartriegel	Rosa canina - Heckenrose
Corylus avellana - Haselnuss	Rubus fructicosus - Brombeere
Crataegus monogyna - Weißdorn	Salix caprea - Salweide
Euonymus europaeus - Pfaffehütchen	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare - Liguster	Sambucus racemosa - Traubenholunder
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

4. Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen von Starkregen

4.1 Entwässerungsmulden
Auf den Flächen A1 soll in Form von Entwässerungsmulden als Teil der randlichen Eingrünung des Plangebiets überschüssiges Wasser zurückgehalten werden.

4.2. Regenrückhaltung
Im Plangebiet ist ein zentrales offenes Regenrückhaltebecken als Maßnahme zur Anpassung an die Folgen von Starkregen geplant. Um das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt an den vorhandenen Mischkanal abzugeben, wird eine zentrale Anlage zur Regenrückhaltung (ca. 70 m³ Volumen) als Staukanal (DN 1000, Gesamtlänge ca. 90 m) unterhalb der Fahrbahn geplant.

4.3. Eigen- und Objektschutzmaßnahmen
Es wird aufgrund der topografischen Situation empfohlen, bauliche Maßnahmen in Form von Objektschutzmaßnahmen (u.a. Anpassen der Erdgeschosshöhe und Gebäudeöffnungen, Einbau von Drainung und Rückstausicherung, Verwendung von WU-Beton und Vertikalabdichtung im Kellergeschoss) durchzuführen.

C: Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 88 (1) 1 und (2) der Thüringer Bauordnung (ThürBO) gelten im Bereich des Bebauungsplans Nr. 48 „In den Birken“, Leinefelde-Worbis, Ortsteil Kaltohmfeld.

2. Dachmaterial

Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern soll in roten, braunen oder schwarzen /anthraziten Farbtönen erfolgen. Alle Dachformen sind erlaubt.

3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 86 (1) ThürBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 86 (3) ThürBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

D: Hinweise

1. Funde

Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThDSchG) sind Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege Weimar anzeigepflichtig. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger des Vorhabens als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen, die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat.

2. Bergbau/Altbergbau

Der nördliche Planbereich liegt innerhalb des Bergwerkseigentums „Bischofferode-Nord“. Eigentümer ist die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV mbH), c/o Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH Bereich Kali-Spat-Erz, Sitz Seriftenberg, Am Petersenschacht 9 in 99706 Sondershausen. Es finden keine bergbaulichen Aktivitäten mehr statt. Im Bergwerk Bischofferode wurden Teile der bergmännisch geschaffenen Hohlräume durch Einbringen von Steinsalzversatz stabilisiert. Weiterhin wurden und werden Teilgebiete innerhalb des Grubengebäudes mit Salzlösungen geflutet. Beide Maßnahmen dienen in erster Linie der Stabilisierung des Gebirges und zur Gefahrenabwehr in Bezug auf unkontrollierte Senkungen und Beeinflussungen der Tagesoberfläche. Im Planungsbereich liegen keine Grubenbaue. Zur Überwachung der Tagesoberfläche in Bezug auf das aktuelle Senkungsgeschehen wird alle vier Jahre ein Gesamtnivellement und im senkungsaktiven Bereich verdichtete Detailnivellementmessungen durchgeführt. Das letzte Gesamtnivellement stammt aus dem Jahre 2017. Der o.g. Bereich liegt am südlichen Rand eines Senkungstroges. Im Planbereich betragen die Senkungen 0 mm. Die Senkungen in den ausgewiesenen Gebieten sind noch nicht abgeklungen. Es muss daher zukünftig mit weiteren Senkungen gerechnet werden. Es wird empfohlen, bei konkreten Baumaßnahmen eine markscheiderische Stellungnahme bezüglich erforderlicher Anpassungen und Sicherungsmaßnahmen bei dem o.g. Rechtsinhaber der Bergbauberechtigung (LMBV) einzuholen.
Gemäß § 125 Abs. 2 Bundesberggesetz (BBergG) werden Messungen nur für die Gebiete verlangt, in denen Beeinträchtigungen der Oberfläche durch Bergbaubetriebe mit Auswirkungen auf bauliche Anlagen eintreten oder zu erwarten sind. Der südliche Planungsbereich befindet sich im Bergwerkseigentum „Ohmgebirge“ gemäß §§ 149 Abs. Nr. 1, 151 Bundesberggesetz (BBergG), das zur Gewinnung von Kalisalzen vertiehen wurde. Rechtsinhaberin dieser Bergbauberechtigung ist die Südharz Kali GmbH, Katharinenstraße 9 in 10711 Berlin. Bergbauliche Tätigkeiten im Bergwerkseigentum fanden bis dato nicht statt. Weitere Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher, und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) liegen nicht vor.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in der Sitzung am 03.12.2018 den Bebauungsplan Nr. 48 „In den Birken“, Leinefelde-Worbis, Ortsteil Kaltohmfeld beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Leinefelde-Worbis vom 06.12.2018 bis 26.12.2018 sowie am 06.12.2018 im Amtsblatt Nr. 32 der Stadt Leinefelde-Worbis bekanntgemacht worden.

Leinefelde-Worbis, den 15.08.2022 Christian Zwingmann Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 17.12.2021 und 14.03.2022. Sie sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Leinefelde-Worbis, den 15.08.2022 Christian Zwingmann Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass den Bürgern im Rahmen der Auslegungsverfahrens auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Leinefelde-Worbis vom 09.12.2021 bis 22.01.2022 sowie am 09.12.2021 im Amtsblatt Nr. 28 der Stadt Leinefelde-Worbis bekanntgemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 48 „In den Birken“, Leinefelde-Worbis, Ortsteil Kaltohmfeld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung, hat vom 03.03.2022 bis 15.04.2022 öffentlich ausgelegen und wurde am 03.03.2022 im Amtsblatt Nr. 04 veröffentlicht.

Leinefelde-Worbis, den 15.08.2022 Christian Zwingmann Bürgermeister

Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger der öffentlichen Belange am 30.05.2022 geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betreffenden mitgeteilt worden.

Leinefelde-Worbis, den 15.08.2022 Christian Zwingmann Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 48 „In den Birken“, Leinefelde-Worbis, Ortsteil Kaltohmfeld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde durch den Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis gem. § 10 BauGB am 30.05.2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Leinefelde-Worbis, den 15.08.2022 Christian Zwingmann Bürgermeister

Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr. 48 „In den Birken“, Leinefelde-Worbis, Ortsteil Kaltohmfeld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Leinefelde-Worbis, den 15.08.2022 Christian Zwingmann Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 48 „In den Birken“, Leinefelde-Worbis, Ortsteil Kaltohmfeld, 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 24.11.2022 bis 10.12.2022, sowie am 24.11.2022 im Amtsblatt Nr. 28 der Stadt Leinefelde-Worbis 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 25.11.2022 in Kraft getreten.

Leinefelde-Worbis, den 13.01.2023 Christian Zwingmann Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. Teil I, S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl 2014, S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153)

5. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. April 2017 (GVBl. S. 91)

6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.V. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018

7. Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2015 (GVBl. S. 113)

8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

9. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648)

10. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)

11. Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, GVBl. S. 562), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574, 584)

Alle Rechtsgrundlagen jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

Übersichtsplan

Index	Art der Fertigstellung/Änderung	gezeichnet	gesehen	Datum
C	Satzung	GH	GH	25.04.2022
B	Entwurf (1. Änderung)	GH	GH	07.03.2022
A	Entwurf	GH	GH	14.12.2021
		Blattgröße: 970 x 594 mm		

Ausfertigung Stadt

Satzung
Bebauungsplan Nr. 48
„In den Birken“, OT Kaltohmfeld
Stadt Leinefelde-Worbis

Bauleitplanung gemäß § 13 b BauGB
Land Thüringen | Landkreis Eichsfeld | Stadt Leinefelde-Worbis

Planung

Buero Hartmann
Dr. Gunnar Hartmann

An der Hardt 5
37339 Leinefelde-Worbis
Tel: 036074 30551 / 0171 285 4981
Fax: 036074 30552
E-Mail: gh@buerohartmann.com

Landkreis Eichsfeld
Landratsamt
Die Satzung
Bebauungsplan Nr. 48 „In den Birken“, Kaltohmfeld
Az.: 610-61-610-00-01
hat vorgelegen.
Heiligenstadt, den 04.10.2022