

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

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:500

Gemarkung: Leinefelde  
 Flur: 4



**PLANZEICHNERKLÄRUNG**

Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB

Nutzungsschablone	zulässige Dachform (§ 9(4) BauGB) FD = Flachdach
zusätzliche Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)	GH - Gebäudehöhe; A - Höhe Attika GS - Gebäudehöhe Staffelgeschoss

Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9(1)2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

Baugrenze (§ 23 (1), (3) und (5) BauNVO)  
 a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) Es sind Gebäude länger als 50 m zulässig.

Verkehrsfächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung:

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: 462/13; 462/14; 462/11; 52/103;

Abgemerkter 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 Telekommunikation  
 vorhandene TEN-Leitung

Parkplatz  
 Straßenbegleitgrün  
 Anpflanzen von Bäumen vorgeschlagener Baumstandort

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

Umgrenzung von Flächen innerhalb der Parkfläche, in welchen bauliche Anlagen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 1.5 zulässig sind.

**ÜBERSICHTSPLAN**



**GEBÄUDEANSICHTEN**



**GEBÄUDESCHNITT (Birkunger Straße)**



**TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Es wird eine abweichende Bauweise festgelegt. Hier sind Gebäude länger als 50 m zulässig. Es wird eine GRZ von 0,6 festgelegt (§ 16(2) u. § 19(1) BauNVO).  
**- Gebäudehöhe** (§ 18 BauNVO)  
 Baugeteil 1: Attika 7,50 m; Gebäudehöhe 6,50 m  
 Baugeteil 2: Attika 10,50 m; Gebäudehöhe 9,50 m  
 Baugeteil 3: Gebäudehöhe 12,50 m  
 Baugeteil 4: Gebäudehöhe Staffelgeschoss 16,00 m  
 Die Höhen beziehen sich auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante vorhandenes Gelände in Gebäudemitte.  
**- 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 BauNVO)  
 Nebenanlagen und Einrichtungen sind bis zu einer Gesamtfläche von 300,00 m<sup>2</sup> zulässig. Hierfür sind eine Traufhöhe von max. 4,00 m und eine Firsthöhe von max. 7,00 m zulässig. Transparente Anbauten mit einer max. Höhe von 3,50 m (bezogen auf die Bezugshöhe) 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. Bezugsebene ist die mittlere Geländeoberfläche.

**2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften** nach §9 Abs 4 BauGB i.V.m. § 88 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 anzeigeobligatorisch. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThUSchG 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".

**THÜRINGER LANDESAMT FÜR BODEN-MANAGEMENT UND GEOINFORMATION KATASTERBEREICH LEINEFELDE-WORBIS**

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den .....  
 Referatsbereichsleiter

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I, S. 1353) geändert worden ist
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802) geändert worden ist
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. 2014, S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561)
- ThürKO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. April 2017 (GVBl. S. 91)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I, S. 3908) m.W.v. 31.08.2021 bzw. 01.03.2022
- Thür. Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2015 (GVBl. S. 113)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), in der zuletzt geltenden Fassung vom 19.06.2020
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), in der zuletzt geltenden Fassung
- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) i. d. Fassung der Neubekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. I, S. 465), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735) geändert worden ist
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. I, S. 905)

**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 ..... bis ..... sowie am ..... im Amtsblatt Nr. 7 erfolgt.  
 Leinefelde-Worbis, den .....  
 Bürgermeister Siegel

**2. Auslegung**  
 Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 162 "Birkunger Straße", Ortsteil Leinefelde, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 31.07.2023 bis 01.09.2023 und vom ..... bis ..... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 ..... bis ..... sowie am ..... im Amtsblatt Nr. .... bekanntgemacht worden.  
 Leinefelde-Worbis, den .....  
 Bürgermeister Siegel

**3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
 Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... und ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
 Leinefelde-Worbis, den .....  
 Bürgermeister Siegel

**4. Abwägungsbeschluss**  
 Der Stadtrat Leinefelde-Worbis hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden am ..... geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.  
 Leinefelde-Worbis, den .....  
 Bürgermeister Siegel

**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 ..... beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
 Leinefelde-Worbis, den .....  
 Bürgermeister Siegel

**6. Anzeige nach § 21 Abs. 3 ThürKO**  
 Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde auf Grund des § 21 Abs. 3 ThürKO durch die Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld bestätigt.  
 Leinefelde-Worbis, den .....  
 Bürgermeister Siegel

**7. Ausfertigung**  
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 162 "Birkunger Straße", Ortsteil Leinefelde, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.  
 Leinefelde-Worbis, den .....  
 Bürgermeister Siegel

**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 ..... bis ..... sowie am ..... im Amtsblatt Nr. .... 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 ..... in Kraft getreten.  
 Leinefelde-Worbis, den .....  
 Bürgermeister Siegel

**9. Beglaubigungsvermerk**  
 Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Plananschrift (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  
 Plangebietgröße: ca. 0,46 ha  
 Plangröße: 890 \* 500  
 Projekt-Nr.: 03822

**LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD STADT LEINEFELDE-WORBIS**

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

**BAULEITPLANUNG**

