

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

**„Am Kefferhäuser Weg - Erweiterung“**

**37327 Kallmerode**

**Begündung**

## **Bauleitplanung**

Die Erweiterung des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen B- Planes „Am Kefferhäuser Weg“, Vorhabenträger Dr. B.Senft, soll eine kurzfristige Bebauung des Flurstückes 55/4, Flur2, der Gemarkung Kallmerode möglich machen. Mit der Erweiterung des vorhabenbezogenen B-Planes wird das Flurstücks 55/4 (derzeitig als Ackerfläche genutzt) als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Gemäß §12 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen.

Am 05.08.03 faßte der Gemeinderat Kallmerode den Beschluß Nr. 97/38/03 über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen B- Planes „Am Kefferhäuser Weg – Erweiterung“ der Gemeinde Kallmerode.

Auszug aus dem Beschluß :

Für das Gebiet „Am Kefferhäuser Weg“, soll der bereits vorliegende vorhabenbezogene B-Plan erweitert werden.

Städtebauliches Ziel :

Errichtung eines Eigenheims

Die Erweiterung wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan (Planungsverband Leinefelde-Worbis, genehmigt am 19.08.1998) gemäß §8 Abs.2 BauGB entwickelt.

Am 05.08.03 faßte der Gemeinderat Kallmerode den Beschluss Nr. 97/39/03 über den Entwurf und die Auslegung des vorhabenbezogenen B- Planes „Am Kefferhäuser Weg – Erweiterung“ der Gemeinde Kallmerode.

Auszug aus dem Beschluß :

Die Entwürfe des Planes und des Erläuterungsberichtes sind nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.

**Anlage 1 :** 1.1. Veröffentlichung im Unstrut-Journal am 22.08.2003  
1.2. Veröffentlichung im Unstrut-Journal am 24.01.2004

## **Kartengrundlage**

Für das Vorhaben liegt ein aktueller Auszug aus dem Katasteramt Worbis vor (Ausfertigung am 18.11.2003)

Es handelt sich um Flurstück 55/4 Flur 2 Gemarkung Kallmerode der Gemeinde Kallmerode.

**Anlage 2 :** Grundbuch von Kallmerode Blatt 726 Am Kefferhäuser Weg Größe 2977 m<sup>2</sup>.

## **Planungsgrundlagen**

Es soll auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus mit einer Doppelgarage errichtet werden. Die Bebauung sieht ein Wohnhaus mit Drempel, Krüppelwalm und Erker vor. Ein seitlich vorhandener eingeschobener Gebäudeteil enthält im Kellergeschoss die Doppelgarage. Die Bebauung entspricht der am Standort vorherrschenden Bebauung, das Haus erhält einen Hof mit Wirtschaftsgebäude, einen Nutzgarten sowie großzügige Grünflächen.

### **Erschließung :**

Bezug nehmend auf den bestätigten Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E- Plan) „Am Kefferhäuser Weg“ , Vorhabenträger Dr. B. Senft, befinden sich sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen auf öffentlich zugänglichen Wegen. Der vorhabenbezogene B- Plan „Am Kefferhäuser Weg – Erweiterung“ Vorhabenträger Fam. Nolte nutzt die vorhandene Erschließung wie folgt :

### **Schmutzwasser / Abwasser :**

Im nördlichen Teil des Flurstücks 57/2 Flur 2 der Gemarkung Kallmerode befindet sich eine Vollbiologische Kleinkläranlage Typ KSD-A 16. Die dazu gehörigen Entsorgungsleitungen befinden sich in der Bergstraße und dem öffentlichen Weg zwischen den Grundstücken 58/2,58/1 und 57/3,57/2. Die Nutzung dieser Einrichtungen wird durch einen Vertrag siehe **Anlage 3** gesichert.

### **Trinkwasser :**

Eine örtliche Trinkwasserleitung befindet sich bereits in der Bergstraße, zur Trinkwasserversorgung ist eine abnehmereigene Druckerhöhungsanlage notwendig und geplant.

### **Regenwasser / Oberflächenwasser :**

Das anfallende Regenwasser wird versickert. Die befestigten Flächen werden so gestaltet, das eine optimale Versickerung möglich ist. Ein entsprechendes Bodengutachten liegt für den V+E Plan „Am Kefferhäuser Weg“ bereits vor und einer Versickerung wurde bereits zugestimmt.

### **Elektroenergieversorgung :**

Die Elektroversorgung erfolgt durch die TEAG von dem Kefferhäuser Weg aus.

### **Erdgasversorgung :**

Die Eichsfeldgas GmbH in Worbis sichert die Versorgung mit Erdgas.

### **Straßendecke:**

Die Straßendecke der Bergstraße wird nach Abschluß der Anschlußarbeiten des Grundstückes 55/4 von Herrn Dr. B.Senft erstellt.

Das Grundstück 55/4 ist über die Bergstraße erreichbar.

## **Ausgangssituation**

Das Flurstück 55/4 wurde bisher als individuelle Ackerfläche genutzt. Im rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kallmerode ist diese Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es liegt im Osten an dem genehmigten vorhabenbezogenen B- Plan „Am Kefferhäuser Weg“, welcher den V+E- Plan, der die Bergstrasse betrifft, beinhaltet, im Süden und im Westen an einer öffentlichen Straße bzw. Weg, im Norden grenzt es an das Flurstück 54/2. Das Gelände fällt in West-Ost-Richtung.

## **Geltungsbereich**

Der vorhabenbezogene B- Plan „Am Kefferhäuser Weg - Erweiterung“ beschränkt sich ausschließlich auf das Flurstück 55/4 Flur 2 der Gemeinde Kallmerode. Es wird kein angrenzendes Grundstück einbezogen oder belastet. Der rechtskräftige vorhabenbezogene B- Plan „Am Kefferhäuser Weg“ bleibt unverändert.

## **Realisierungsziele**

Die Bebauung ist für das Jahr 2004/2005 vorgesehen. Der Bauherr verpflichtet sich die Grünanlagen wie Vorgarten, Grundstücksbepflanzung und Außengestaltung im Jahre 2007 abzuschließen, so daß sich vor, neben und hinter dem Haus Grünflächen mit Obstbäumen und Ziergehölzen, sowie hinter dem Haus ein kleiner Nutzgarten mit Wirtschaftsgebäude befinden. Die Gestaltung der Außenanlagen ist der Nachbarbebauung anzupassen.

## **Städtebauliche Grundsätze**

Das Einfamilienhaus auf dem Flurstück 55/4 mit einer eingeschossigen Bebauung erhält an der Nord- und Ostseite jeweils eine Gaube. Das Dach ist durch den Drempel und die Gauben ein Vollgeschoß, es sind max. zwei Vollgeschosse möglich. Die Dacheindeckung erfolgt mit roten Dachziegeln.

Das gesamte Grundstück wird in ortstypischer Weise gestaltet, d.h. mit Grünanlagen Obstbäumen und einem kleinen Nutzgarten mit Wirtschaftsgebäude versehen.

## **Altlasten**

Das zu bebauende Flurstück 55/4 ist Altlastenfrei.

## Grünordnerische Festsetzungen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogene B- Plan „Am Kefferhäuser Weg - Erweiterung“ betrifft das Flurstück 55/4. Dieses Flurstück wird zu ca. 20% bebaut 80% werden als unversiegelte Grünfläche gestaltet.

Am südlichen Rand wird eine Baumreihe gepflanzt, um so eine Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten. Am westlichen Rand außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B- Planes wird eine Pflanzmaßnahme durchgeführt, die dazu geeignet ist, die von der Wohnbebauung ausgehende Beeinträchtigung auf den nahe gelegenden Wald zu vermindern. Die restliche Fläche wird als Grasfläche mit Obst- und Ziergehölzen, sowie einen kleinen Nutzgarten mit Wirtschaftsgebäude gestaltet.

Heilbad Heiligenstadt, den 02.01.2004



*M. Nolte, C. Nolte*

M. Nolte + C. Nolte