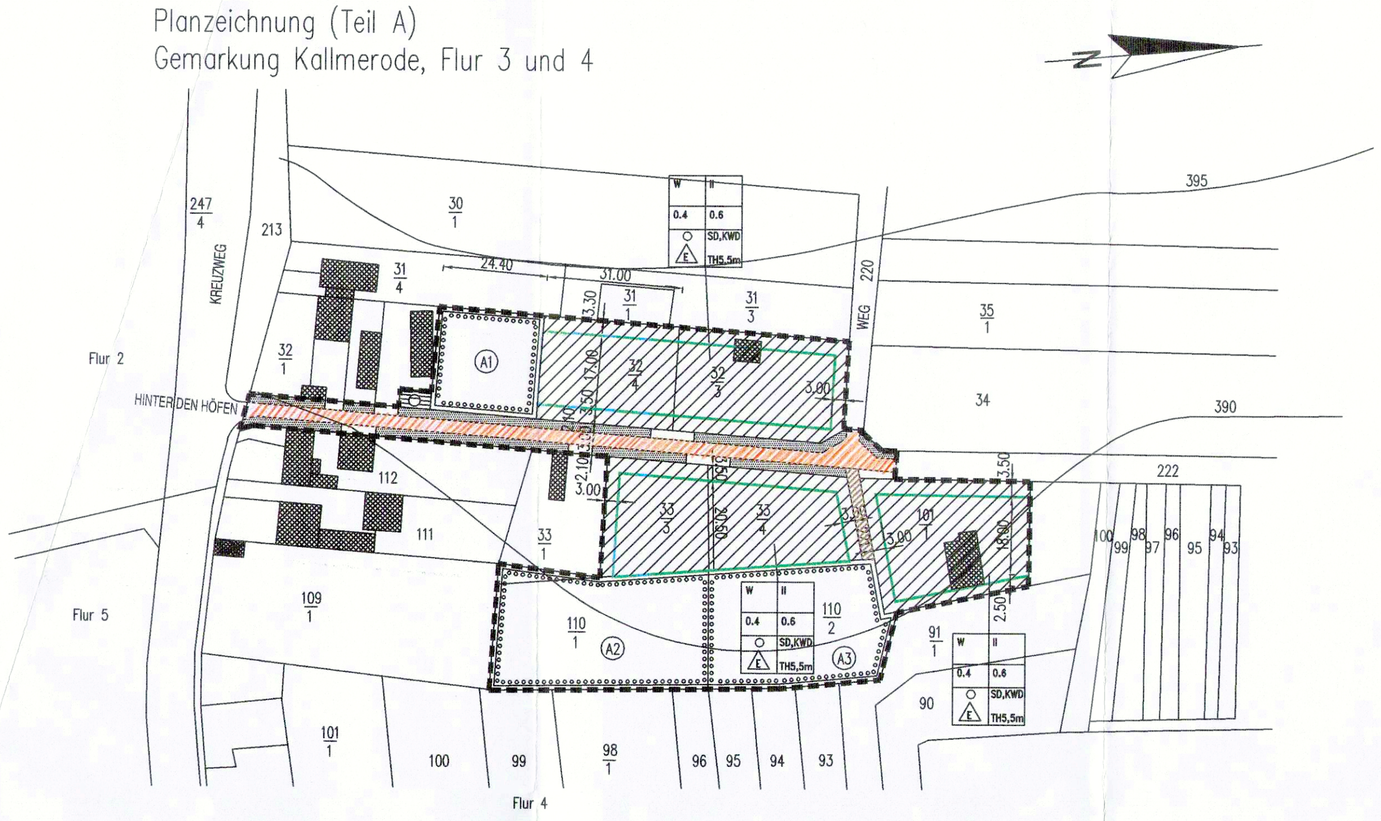
BEBAUUNGSPLAN "HINTER DEN HÖFEN"

Planzeichnung (Teil A)
Gemarkung Kallmerode, Flur 3 und 4



Textliche Festsetzung (Teil B)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 (2) und (3) BauNVO)
Im Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.
Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.
Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird mit einer Obergrenze von 0.4 festgelegt.
Die Geschoßflächenzahl wird mit einer Obergrenze von 0,6 festgelegt.
Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9(2) BauGB und §18 BauNVO)
Die Traufhöhe (Maß zwischen dem Schnitt der Außenwand mit der Dachoberfläche und der mittleren gewachsenen Geländeoberfläche des Gebäudes) darf, senkrecht gemessen max. 5,50 m betragen.

1.4 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Je Wohneinheit sind 2 Garagen oder Stellplätze zu schaffen.

1.5 Nebenanlagen (§14 BauNVO)
Nebenanlagen und Nebenanlagen für Versorgungseinrichtungen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

1.6 Höchstzulässige Zahl der WE (§ 9 (1) 6 BauGB)
Pro Grundstück werden zwei Wohneinheiten festgesetzt.

2. GRÜNPLANERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) 25 BauGB)

2.1 Je angefangene 600 qm Baugrundstücksfläche sind zusätzlich zu pflanzen :
entweder 1 großkroniger Laubbaum
oder 2 kleinkronige Laubbäume
Es sind alle einheimischen, standortgerechten Laubholzarten zulässig.
Beim Ausfall von Gehölzen sind diese nachzupflanzen.
Die Pflanzen sind zu unterhalten und zu pflegen.

2.2 Pflanzliste als Empfehlung für die Gestaltung privater Grünflächen

Sorte	Pflanzart	Qualität(H,Bu. Stammumfang in cm)
– Rubus fructicosus– Wilde Brombeere	2j. Ausläufer	60 – 100
– Corylus maxima'Purpurea'– Echter Bluthasel	2*v., mit Ballen	40 – 60
– Sambucus canadensis 'Maxima'– großfruchtiger Holunder	VSTR 3 Tr.	60 – 100
– Syringa vulgaris– gemeiner Flieder	VSTR 3 Tr.	60 – 100
– Forsythia 'Spectabilis'– Goldglöckchen	VSTR 3 Tr.	60 – 100
– Tilia cordata 'Erecta'– Dichtkronige Winterlinde	Hochstamm 2* verpflanzt	10 – 12
– Sorbus hybrida 'Gibbsii'– Sperbe, Speierling	Hochstamm	10 – 12
– Sorbus hybrida 'Gibbsii'– Sperbe, Speierling	Heister 2* v., ohne Ballen	125 – 150
– Salix alba 'Tristis'– Gelbe Trauerweide	Hochstamm 2* verpflanzt	10 – 12
– Acer pseudoplatanus– Bergahorn	Hochstamm 2* verpflanzt	10 – 12
– Spiraea vanhoutei– Prachtspiere	2* v., mit Ballen	40 – 60
– Rosa rugolida– Böschungsrose	2* v., mit Ballen	30 – 40
– Philadelphus 'Erectus'– Duftjasmin	VSTR 5 Tr.	60 – 100
– Aesculus hippocastanum– Roßkastanie	Hochstamm 2* verpflanzt	10 – 12
– Ligustrum vulgare Gemeine Liguster	VSTR 3 Tr.	30 – 50

Auf den gekennzeichneten Ausgleichsflächen ist folgendes zu setzen:

(A1) Ausgleichsfläche für das Flurstück 32/4,
5 hochstämmige Obst– bzw. einheimische, standortgerechte Laubbäume.

(A2) Ausgleichsfläche für die Flurstücken 32/3 und 33/3,
6 hochstämmige Obst– bzw. einheimische, standortgerechte Laubbäume für das Flurstück 32/3,
4 hochstämmige Obst– bzw. einheimische, standortgerechte Laubbäume für das Flurstück 33/3.

(A3) Ausgleichsfläche für die Flurstücken 33/4 und 101/1,
3 hochstämmige Obst– bzw. einheimische, standortgerechte Laubbäume für das Flurstück 33/4,
7 hochstämmige Obst– bzw. einheimische, standortgerechte Laubbäume für das Flurstück 101/1.

Die Bäume auf den Ausgleichsflächen A1 – A3 sind im Abstand von je 5,0 m zupflanzen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (9 (4) BauGB i.V.m. § 83 ThürBO)

3.1 Für das gesamte Baugebiet sind folgende Dachformen vorgeschrieben:
Wohngebäude: Sattel- und Krüppelwalmdächer
Nebengebäude (§14 BauNVO) und Garagen (§12 BauNVO): Sattel-, Krüppelwalm-, Pult- und Flachdächer

3.2 Die Dachneigungen werden wie folgt festgelegt:
Wohngebäude: 38° – 49° (alter Teilung)
Nebengebäude (§14 BauNVO) und Garagen (§12 BauNVO): 0° – 49° (alter Teilung)

3.3 Als Bedachungsmaterial werden für Wohngebäude rote bis braune Dachziegel oder Dachsteine zugelassen. Nebengebäude sind von der Festlegung des Bedachungsmaterials freigestellt.

4. GESTALTUNG DER AUSSENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

4.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind einheitlich (max. 1,80 m hoch) als Holz– bzw. Metallzaun oder als Hecken herzustellen.

4.2 Einfriedungen zwischen den Nachbargrundstücken sind als Holz– bzw. Metallzaun oder als Hecke herzustellen.

4.3 Bei den unbefestigten Freiflächen sind der vorhandene Bodenaufbau und die Geländeform in den privaten Freiflächen soweit als möglich zu erhalten bzw. beim Verfüllen der Baugrube wieder– herzustellen.
Ausnahmen bilden notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen für die Geländeniveauschaffung und die Anlage von Sitzterrassen am Gebäude. Böschungen zu Sitzterassen dürfen max. 1:4 ansteigen. Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen dürfen nicht mehr als 1,00 m unter dem natürlichem Geländeniveau liegen.

4.4 Garagenzufahrten und Stellplätze aus Wohngrundstücken sind offenporig (wasserdurchlässig) auszuführen.

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. IS. 2141, 1998 S 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. September 2001 (BGBl IS. 2376, 2398).

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. IS. 466).

3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58).

4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 06. Juni 1994, bekanntgemacht im GVBl Nr. 19 S. 553 vom 10. Juni 1994.

5. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16.08.1993.

6. Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) vom 29. April 1999 (GVBl Nr. 10, S. 298) in der derzeit gültigen Fassung.

Hinweise

1. Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu melden

2. Das Plangebiet liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III.

3. Die in dem festgesetzten Wohngebiet geplanten Vorhaben bzw. Nutzungen dürfen nicht gegen die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der gültigen Schutzgebietsbeschlüsse i.V.m. der TGL 43850 sowie §§ 7 und 10 ThürVAwS verstoßen.

4. Grundsätzlich sind bei der Verlegung der Abwasserleitungen in der Trinkwasserschutzzone sie Vorderungen der ATV A 142, der Richtlinie: Ergänzende Regelungen zum Arbeitsblatt A 142 (ThürStAnz. Nr. 33/1994 S.2276–2279 vom 28.07.1994) und der ATV H146 zu beachten.

5. Bei Strassenbaumaßnahmen im Wasserschutzgebiet sind grundsätzlich die Forderungen der –Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen im Wassergewinnungsgebieten– (RiStWag) Ausgabe 2002 und die –Hinweise für Maßnahmen an bestehenden Straßen in Wasserschutzgebieten– Ausgabe 1993 der Forschungsgesellschaft für Straßen– und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Erd– und Grundbau zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat am 08.07.2003 die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Hinter den Höfen" beschlossen.

Kallmerode,den 15.04.05 — Der Bürgermeister

Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 Abs. 1a BauGB erfolgt.

Kallmerode, den 15.04.05 — Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 12.12.2003 gem.§3 (1) BauGB durchgeführt.

Kallmerode, den 15.04.05 — Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.10.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kallmerode, den 15.04.05 — Der Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 23.04.2004 dem Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan "Hinter den Höfen" und der Begründung zugestimmt und zur Auslegung bestimmt.

Kallmerode, den 15.04.05 — Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Hinter den Höfen" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C) hat in der Zeit vom 24.05.2004 bis zum 30.06.2004 während folgenden Zeiten Mo, Mi, Do: 08:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 16:00 Uhr
Di: 08:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 17:00 Uhr
Fr: 08:00 – 12:00 Uhr
in der Verwaltungsgemeinschaft Dingelstädt und
Mo: 16:00 – 18:00 Uhr
in der Gemeinde Kallmerode
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.Mai 2004 durch Veröffentlichung im Unstrut–Journal ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27. Oktober 2003 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Kallmerode, den 15.04.05 — Der Bürgermeister

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28. Januar 2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kallmerode, den 15.04.05 — Der Bürgermeister

Es wird bescheinigt, daß die Flurkarte mit den Grenzen und Bezeichnungen mit dem Katasternachweis übereinstimmen.

Mühlhausen, den 15. APR. 2005 — Leiter des Katasteramtes

Die Satzung über den Bebauungsplan "Hinter den Höfen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 28. Januar 2005 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und die Begründung (Teil C) gebilligt.

Kallmerode, den 15.04.05 — Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde gem. § 21 Abs. 3 der Thür. Kommunalordnung (Thür KO) beim Landkreis Eichsfeld am 22.06.05 angezeigt.
Nach Bestätigung wird dieser öffentlich bekanntgemacht.

Kallmerode, den 12.07.05 — Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Gemeinderates vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom ..... AZ : ..... bestätigt.

Kallmerode, den — Siegel — Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan "Hinter den Höfen" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Kallmerode, den 12.07.05 — Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Bebauungsplan "Hinter den Höfen" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeit von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sind am 21.07.05 durch Amtsblatt Landkreis Eichsfeld 07/05 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtslagen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 Abs. 1a BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 21.07.05 in Kraft getreten.

Kallmerode, den 15.07.05 — Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 16–21 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO)
0.6 Geschoßflächenzahl (§ 17 BauNVO)
TH Traufhöhe (§ 18 BauNVO)

3. BAUWEISE, BAULINIE BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 NR.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
O Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenzen

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.11BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Weg

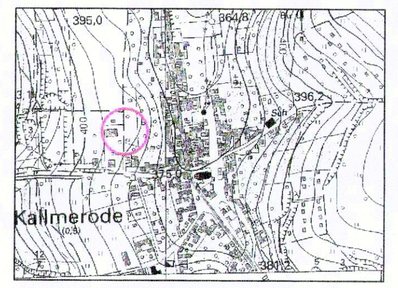
5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; FÜR ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)
Fläche für Kläranlage

6. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER NATUR UND LANDSCHAFT
(§9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB)
A1 Ausgleichsflächen

7. GRÜNFLÄCHEN
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
öffentliche Grünfläche

7. SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
Dachformen: SD Satteldach
KWD Krüppelwalmdach
Gebäudebestand

8. HINWEISE
Flurstücksnummer: 32/4
Flurnummer: 4
Höhenlinie, 390m ü.NN
Flurstücksgrenzen
3.00 Maßkette



LAGE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
MASSSTAB 1:10000

BEBAUUNGSPLAN "HINTER DEN HÖFEN"
MIT STÄDTEBAULICHEM VERTRAG
37327 KALLMERODE
- SATZUNG -

ORT : KALLMERODE
LANDKREIS : EICHSFELD
FREISTAAT : THÜRINGEN

INGENIEURBÜRO FÜR HOCHBAU
Dipl.–Ing. (FH) Marion Weise
Mitglied der Ingenieurkammer Thüringen, Niedersachsen und Sachsen–Anhalt
37327 Kallmerode Reifensteiner Str. 9
Tel.: 03605/510227 Fax: 03605/519136

Original M 1 : 1000

11.04.2005