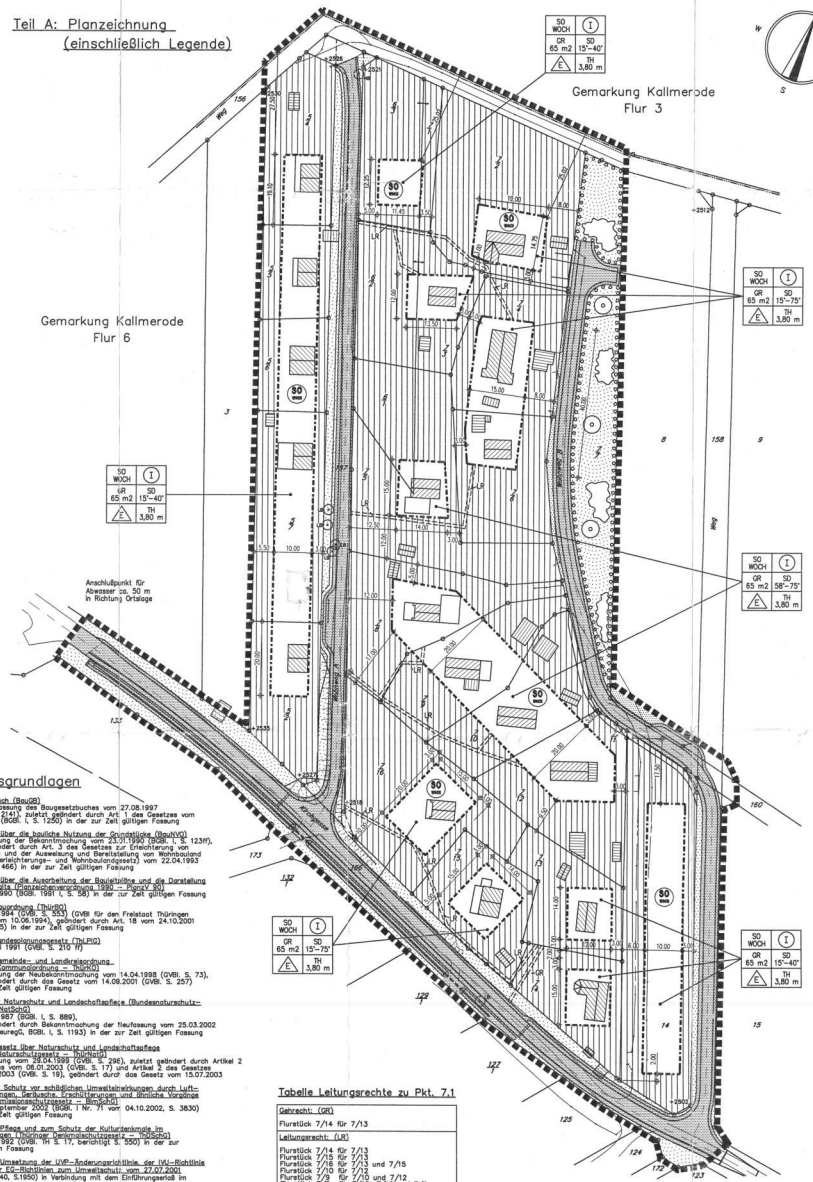
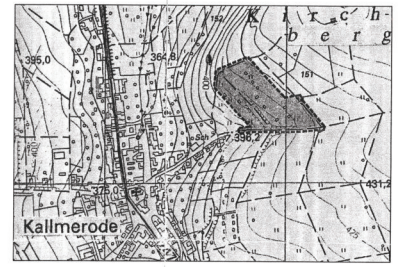
VORHABENBEZOGENER B-PLAN "AM KIRCHBERG" - GEMEINDE KALLMERODE

Teil A: Planzeichnung (einschließlich Legende)





Übersichtsplan M 1 : 10.000

Der Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes wurde von der AIG GmbH Beraten & Planen Leinefelde erarbeitet. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des Par.1 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990). Die Planunterlage wurde aus Flurkarten erstellt.
Die Übereinstimmung der Flurkarten mit dem Liegenschaftskataster wird im folgenden Absatz bescheinigt.

Leinefelde, den 26.05.04 — Planverfasser, Siegel

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Mühlhausen, ... — Ort, Datum, Siegelabdruck — Katasteramt

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des vorhabenbezogenen B-Planes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. Par.3 (2) BauGB erhoben.

Ort, Datum, Siegelabdruck — Katasteramt

Verfahrensvermerke Bebauungsplan

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 22.05.02.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis ..... / durch Abdruck in der ..... (Zeitung/im amtlichen Verkündungsblatt) am ..... erfolgt.

Kallmerode, 27.05.04 — Ort, Datum, Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. Par. 246a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. Par.4 Abs.3 BauZVO beteiligt worden. (Plananzeige vom 04.06.03)

Kallmerode, 27.05.04 — Ort, Datum, Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par.3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden. Auf Beschluß des Gemeinderates ist gem. Abs.1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden. 21.12.02 - 31.01.03

Kallmerode, 27.05.04 — Ort, Datum, Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.12.02 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kallmerode, 27.05.04 — Ort, Datum, Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 14.01.03 den Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kallmerode, 27.05.04 — Ort, Datum, Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A: Planzeichnung und Legende, Teil B: Textliche Festsetzungen) und dem Text (Begründung) haben in der Zeit vom 03.02.03 bis zum 03.03.03 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach Par.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 24.01.03 in Kallmerode durch Aushang (Zeitung o. amtl. Verkündungsblatt) –bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 24.01.03 bis zum 03.03.03 durch Aushang– ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kallmerode, 27.05.04 — Ort, Datum, Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.04.03 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kallmerode, 27.05.04 — Ort, Datum, Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Der vorhabenbezogene B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung, Teil A: Planzeichnung und Legende, Teil B: Textl. Festsetzungen wurde am 23.04.03 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.04.03 gebilligt.

Kallmerode, 27.05.04 — Ort, Datum, Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Die Satzung ist gemäß § 21, Absatz 3, der Thüringer Kommunalordnung, bei der Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld angezeigt worden.

Kallmerode, 31.01.05 — Ort, Datum, Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A: Planzeichnung u. Legende, Teil B: Textl. Festsetzungen) und dem Text (Begründung) wird hiermit ausgefertigt.

Kallmerode, 31.01.05 — Ort, Datum, Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen B-Planes 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, sind am 01.02.05 in Kallmerode durch Aushang (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) – bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 01.02.05 bis zum 15.02.05 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par.44, 246c Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Kallmerode, 31.01.05 — Ort, Datum, Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.04.2002 (BGBl. I, S. 1250) in der zur Zeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 123ff), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) in der zur Zeit gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung

Thüringer Bauordnung (ThürBO)
vom 03.06.1994 (GVBl. S. 553) (GVBl für den Freistaat Thüringen Nr.19/94 vom 10.06.1994), geändert durch Art. 18 vom 24.10.2001 (GVBl S. 265) in der zur Zeit gültigen Fassung

Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLPlG)
vom 17. Juli 1991 (GVBl. S. 210 ff)

Thüringer Gemeinde- und Landesordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO)
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.1998 (GVBl. S. 73), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.09.2001 (GVBl. S. 257) in der zur Zeit gültigen Fassung

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889),
zuletzt geändert durch Bekanntmachung der Neufassung vom 25.03.2002 (BNatSchNeuregG, BGBl. I, S. 1193) in der zur Zeit gültigen Fassung

Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz – ThürNatG)
in der Fassung vom 29.04.1999 (GVBl. S. 298), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.01.2003 (GVBl. S. 17) und Artikel 2 des Gesetzes vom 06.01.2003 (GVBl. S. 19), geändert durch das Gesetz vom 15.07.2003

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)
vom 26. September 2002 (BGBl. I Nr. 71 vom 04.10.2002, S. 3830)
in der zur Zeit gültigen Fassung

Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThDSchG)
vom 07.01.1992 (GVBl. TH S. 11, berichtigt S. 550) in der zur Zeit gültigen Fassung

Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001
(BGBl. I, Nr.40, S.1950) in Verbindung mit dem Einführungserlaß im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 46/2001

LEP Landesentwicklungsprogramm
Thür. Verordnung über das LEP vom 10. November 1993 (GVBl. S. 709 ff.)

Flächennutzungsplan
veröffentlicht im Amtsblatt vom 15.Oktober 1998

Tabelle Leitungsrechte zu Pkt. 7.1

Gehrecht: (GR)	
Flurstück 7/14 für 7/13	
Leitungsrecht: (LR)	
Flurstück 7/14 für 7/13	
Flurstück 7/15 für 7/13	
Flurstück 7/16 für 7/13 und 7/15	
Flurstück 7/10 für 7/12	
Flurstück 7/8 für 7/10 und 7/12	
Flurstück 7/9 für 7/10, 7/12 und 7/9	
Flurstück 7/2 für 7/4	
Flurstück 6/2 für 7/4 und 7/2	
Flurstück 7/3 für 7/2 und 7/4	

Teil A: Planzeichen nach der PlanzV90

I. Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (Par.9 Abs.1 Nr.1 BauGB, Par.1 bis 11 BauNVO)

1.1 SO WOCH — Sondergebiete, die der Erholung dienen (Par.10 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (Par.9 Abs.1 Nr.1 BauGB, Par.16 BauNVO)

2.1 GR — Grundfläche je Grundstück
2.2 I — Zahl der Vollgeschosse
2.3 TH — Traufhöhe baulicher Anlagen
2.4 SD — Satteldach

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (Par.9 Abs.1 Nr.2 BauGB, Par.22 u. 23 BauNVO)

3.1 E — Nur Einzelhäuser zulässig
3.2 Baugrenze

4. Verkehrsflächen (Par.9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

4.1 Straßen-/Wegebegrenzung (Bestand)
4.2 Straße (Planung) mit Entwässerungsgraben u. Bankett
4.3 Wohnwege (Planung) mit Entwässerungsmulde u. Bankett

5. Grünflächen (Par.9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

5.1 Öffentliches Grün, Rasenfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Par.9 Abs.1 Nr.20, 25 u. Abs.6 BauGB)

6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
6.2 Anpflanzung von Bäumen
6.3 Anpflanzung von Sträuchern
6.4 Erhaltung von Baumbestand
NB Nadelbaum
LB Laubbaum

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Mit Geh– bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen (Par.9 Abs.1 Nr.21 u. Abs.6 BauGB)
GR Gehrecht (siehe Tab. Leitungsrechte)
LR Leitungsrecht (siehe tab. Leitungsrechte)
7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen B-Plans (Par.9 Abs.7 BauGB)

II. Hinweise

Planzeichen außerhalb der PlanzV

Wochenendhäuser
Nebengebäude
Terrasse
58 Flurstück und Flurstücks-Nr.
Flurgrenze

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung Par. 9 (1)
Sondergebiet – Wochenendhausgebiet Par. 10 (1) BauNVO
Im Sondergebiet sind zulässig: Wochenendhäuser als Einzelhäuser.

1.2 Maß der baulichen Nutzung Par. 9 (1) BauGB und Par. 22 BauNVO
Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung. Auf jedem Grundstück ist nur 1 Wochenendhaus zulässig.
Die im Plan eingetragenen Grundflächenzahlen, die Zahlen der Vollgeschosse sowie der Traufhöhen sind Höchstwerte.

1.3 Höhe der Gebäude Par. 9 (1) und Par. 16 BauNVO
Die Traufhöhe wird mit max. 3,80 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der Höhe des natürlichen Geländes an der Gebäudemitte der Eingangsseite gemessen.

1.4 Grundflächenzahl (GRZ) Par. 17 und 19 BauNVO
Die zulässige Grundfläche je Grundstück wird auf 65 m2 begrenzt. Zulässige Nebengebäude werden nicht berücksichtigt. Zusätzlich wird eine nicht überdeckte Terrassengröße von 15 m2 festgesetzt.

1.5 Vollgeschosse Par. 18 BauNVO i.V. mit Pcr. 2 (5) der ThürBO
Für das gesamte Planungsgebiet wird 1 Vollgeschoß festgesetzt.

1.6 Nebenanlagen Par. 9 (1) BauGB u. Par. 12 u. 14 BauNVO
Nebenanlagen in Form von Geräte- und Abstellräumen sind je Wochenendhaus bis zu einer zulässigen Grundfläche von 12,5 m2 gestattet. Die Nebenanlagen sind auf 1 Geschoß begrenzt. Die Standorte sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig. Nebenanlagen für Tierhaltung sind nicht zulässig.

1.7 Stellplätze und Garagen Par. 12, 19 (4), 23 BauNVO u. Par. 9 (1) Nr. 4 BauGB
Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken zulässig. Sie werden auf 2 Stück je Wochenendhaus begrenzt. Sie sind außerhalb des Baufensters zulässig. Garagen und Carport sind nicht zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Par. 83 ThürBO)

2.1 Dachformen
Im Geltungsbereich sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 15° und 40° zulässig. Die Ausbildung als "Finnhütten"-Dächer wird mit einer Dachneigung von 58° – 75° gestattet.

2.2 Dachflächen
Die Dachflächen sind in roter, grauer oder schwarzer Eindeckung vorzunehmen. Zulässig sind Ziegel, Dachsteine, Bitumenschindeln und Schiefer. Metalleindeckungen sind nur für Hauseingänge und Dachgauben zulässig.

2.3 Außenwände, Fassadengestaltung
Die Fassaden sind dem Standort und der Nutzung angepaßt zu gestalten. Zulässig sind Holz, Putz, Klinker und Glas als Fassadenmaterialien. Metallverkleidungen sind nicht zulässig.

3. Grünordnung Par. 9 (1) Nr. 10, 14, 15, 20, 25 BauGB

3.1 Öffentliche Grünflächen
Die öffentliche Grünfläche im Osten des Plangebietes (am Wohneg B) ist mit 3 großkronigen Laubbäumen (siehe Artenliste) zu bepflanzen. Die Fläche ist mit Rasen und an ausgewiesenen Stellen mit Strauchneupflanzungen zu versehen. Insgesamt sind auf dem Grundstück 7/7 50 Sträucher nach Artenliste 3 zu pflanzen.
Die straßenbegleitenden Grünflächen sind mit Rasen zu versehen.

3.2 Privates Grün
Die Nutzung erfolgt individuell. Für je 500 m2 Grundstücksfläche ist 1 mittelgroßer Laubbaum nach Artenliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Die Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Fläche ist mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

3.3 Erhaltung von Bäumen
Der Baumbestand ist vollständig und ungeschadet zu erhalten. Die durch Erhaltungs- und Pflanzgebot betroffenen Gehölze und Vegetationsflächen sind durch die Grundstücksbesitzer oder dessen bevollmächtigte Bestimmungsgemäß zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Bestände sind entsprechend zu ersetzen.

Hinweise

-Regenwassernutzung und –versickerung:
Die Freiflächenbefestigung im privaten und öffentlichen Bereich ist ökologisch durch versickerungsfähige Beläge zu gewährleisten. Ausgenommen sind die Fahrstreifen der Wohnwege A u. B sowie die Kirchgasse.
Das Regenwasser ist auf den Privatgrundstücken zu versickern bzw. zu nutzen. Breitflächiges Versickern ist dem punktförmigen Versickern oder Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Die Anlagen der Niederschlagswasserbeseitigung sind nach den einschlägigen Richtlinien (z.B. ATV A 128 und 138) zu dimensionieren, zu errichten und zu betreiben. Die vorgesehene Versickerung ist durch ein Gutachten zu belegen.

-Sollten sich bei der Realisierung des Vorhabens Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen, Altlasten oder eine Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese dem Staatlichen Umweltamt Sondershausen zu melden.

-Zufallsfunde nach Par. 16 ThDSchG sind gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

-Folgende Orientierungswerte sind im Wochenendhausgebiet nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – einzuhalten:
tags 50 dB(A) (6.00 – 22.00 Uhr)
nachts 35 dB(A) (22.00 – 6.00 Uhr)

-Von den Grundstückseigentümern der Grundstücke 7/2; 7/1; 6/3 und 5/4 sind Haftungsausschlußerklärungen für Schäden, die sich aus der unmittelbaren Waldnachbarschaft ergeben, abzuschließen.

-Aus Gründen des Waldbrandschutzes sind alle Schornsteine mit Einrichtungen zu versehen, die möglichen Funkenflug verhindern.

-Die Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer ist zu beachten.

-Die Grenzabstände für Pflanzen zu benachbarten Nutzungen gemäß dem Thüringer Nachbarrechtsgesetz vom 22.12.1992 sind einzuhalten.

Artenliste

Liste 1 große Laubbäume
Winterlinde, Rotkastanie, Esche, Spitzahorn

Liste 2 mittelgroße Laubbäume
Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Lindbaum, Apfelbaum

Liste 3 einheimische, standortgerechte Sträucharten
Haselnuß, Sal-Weide, Eingriffeliger Weißdorn, Hartriegel, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Heckenrose, Schlehe, Stachelbeere, Himbeere, Brombeer

IN: 27.11.2004

PROJEKT	VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "AM KIRCHBERG" GEMEINDE KALLMERODE		
BAUHERR	VEREINIGUNG "AM KIRCHBERG" e.V.		
PLANUNG	AIG GmbH BERATEN & PLANEN, BIRKUNGER STR. 1A, 37327 LEINEFELDE, TEL. 03605/555-0, FAX 03605/555.111		
PLANINHALT	GENEMIGUNGSFÄHIGE PLANFASSUNG		
MAßSTAB	1:500	DATEI	B9uvz044
BLATTFORMAT	1.20 x 0.80	PROJEKT	3191.01.00
BEARBEITER	Moritz	PTL	640.4
PROJLEITER	Moritz		
DATUM	26.03.2004	BLATT	1