VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

DER GEMEINDE KALLMERODE

PRÄAMBEL

Satzung der Gemeinde Kallmerode über den Vorhaben- und Erschliessungsplan für Wohngrundstück "Dietrich", Unterm Mittelberg

Aufgrund des §7 BauGB/ Massnahmengesetz in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I/93, S. 466) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ..... 1997 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschliessungsplan für das Wohngrundstück "Dietrich" Unterm Mittelberg bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Kallmerode, den .....

(Siegel) Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

   Kallmerode, den 30.3.98 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 7.1.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Kallmerode, den 30.3.98 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 6.10.97 den Entwurf des Vorhaben- und Erschliessungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Kallmerode, den 30.3.98 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschliessungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.11.97 bis zum 25.11.97 während folgender Zeiten

   Montag 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
   Dienstag 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 17.00 Uhr
   Mittwoch 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
   Donnerstag 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr
   Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr und ..... Uhr

   nach §3 Abs. 2 BauGB 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 ..... in der Thüringer Landeszeitung oder in der Zeit vom 30.10.97 bis zum 29.11.97 durch Aushang, ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Kallmerode, den 30.3.98 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 25.3.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Kallmerode, den 30.3.98 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Es wird bescheinigt, daß die Flurstücksgrenzen mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach den Stand von 27.03.1998 übereinstimmen.

   Worbis, den 28.04.1998 (Siegel) (Wiederhold) Amtsleiter Leiter des Katasteramtes

7. Der Vorhaben- und Erschliessungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.3.98 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschliessungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.3.98 gebilligt.

   Kallmerode, den 30.3.98 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschliessungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

   Kallmerode, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

9. Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3(2) BauGB erhoben.

   Worbis, den 28.04.1998 (Siegel) (Wiederhold) Amtsleiter Leiter des Katasteramtes

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss des Gemeinderates von ..... erfüllt, die Hinweise beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az ..... bestätigt.

    Kallmerode, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

11. Die Vorhaben- und Erschliessungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Kallmerode, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschliessungsplans sowie die Stelle, der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in der Thüringer Landeszeitung bzw. in der Zeit vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44, §246 a Abs. 1 Satz Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

    Kallmerode, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
von 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Nov. 1994 (BGBl. I S. 3486) in der zur Zeit gültigen Fassung

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G)
vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) in der zur Zeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
von 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in der zur Zeit gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2255) in der zur Zeit gültigen Fassung

Thüringer Bauordnung
von 3. Juni 1994 (GVBl. TH S. 57) in der zur Zeit gültigen Fassung

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG)
von 12. März 1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. August 1993 (BGBl. I S. 1459) in der zur Zeit gültigen Fassung

Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz - Vorl Thür NatG)
vom 28. Januar 1993 (GVBl. TH S.53) geändert durch Gesetz vom 10. Juni 1994 (GVBl. TH S. 638) in der zur Zeit gültigen Fassung

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG)
vom 14. März 1990 (BGBl.I S. 880) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. November 1994 (BGBl. I S. 3486) in der zur Zeit gültigen Fassung

Beteiligung der Immissionsschutz-Behörden an der Bauleitplanung hier: Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß)
Erlaß des Thür. Ministeriums für Umwelt und Landesplanung vom 7. Januar 1993 (StAnz TH S. 127) in der zur Zeit gültigen Fassung

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThurKO)
vom 16. August 1993 (GVBl. TH S. 501) in der zur Zeit gültigen Fassung

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210-460.30-HLG-054-UA
Unterm Mittelberg
- mit Nebenbestimmungen -
Weimar den 04. Mai 1998

TEIL:A PLANZEICHNUNG UND PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung

	II	
0	△1	
0,3	0,6	

II max. zwei Vollgeschosse
0,3 max. Grundflächenzahl
0,6 max. Geschoßflächenzahl

Bauweise

0 offene Bauweise
△1 nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
geplante Grundstücksteilung

Verkehrsflächen

Befahrbarer Wohnweg

Bestandsangaben

Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen
36/1 Flurstücksnummer

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Erdgas — Versorgungsleitung (Erdgasleitung) unterirdisch
Trinkwasser — Versorgungsleitung (Trinkwasserleitung) unterirdisch
Schmutzwasser — Rohrkanal (Schmutzwasser) unterirdisch
Fernmeldekabel — Fernmeldekabel der Telekom unterirdisch
Energie — Versorgungsleitung (Elektroenergiekabel) unterirdisch
E-Oberleitung — Versorgungsleitung (Elektroenergiekabel) oberirdisch
Holzmast

Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Anzupflanzender großkroniger Baum

sonstige Darstellungen

Firstrichtung des Hauptgebäudes
KKA Kleinkläranlage

TEIL:B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Zulässig sind:
- Wohngebäude, innerhalb der Wohngebäude darf max. 20 % der Wohnfläche für Büros und Praxen genutzt werden.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Wohngebiet sind bis zweigeschossige Wohngebäude zulässig:
- ein Vollgeschoß als Erdgeschoß
- ein Vollgeschoß als Dachgeschoß

2.2 Je Wohnhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig

2.3 Gebäudehöhen

2.3.1 Die Firsthöhe (Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschoß Rohboden bis Oberkante Dachhaut des Firstes) darf max. 8,50m betragen.

2.3.2 Ein Geschoß (gemessen von der Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Fertigfußboden) darf max. 2.80 m hoch sein.

2.3.3 Die Wandhöhe (Maß von der festgelegten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut) darf max. 4.80 m betragen.

2.3.4 Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß darf max. 1.00 m über der fertigen Straßenoberfläche der Planstraße liegen.

2.3.5 Drenpel sind bis zu einer Höhe von 0.80 m zulässig.

3 Ortsgestaltungsvorschriften (§ 83 Thür BO)

3.1 Dächer

3.1.1 Es sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig, die Hauptfirstrichtung erfolgt entsprechend der Planzeichnung.

3.1.2 Die Dachneigung des Hauptdaches hat 35° - 50° alter Teilung zubetragen.

3.1.3 Als Dachdeckung sind nur rote bis rotbraune Dachziegel und Dachsteine zulässig.

3.1.4 Der Ein- und Aufbau von Sonnenkollektoren ist zulässig.

3.2 Fassaden

3.2.1 Für die Herstellung der Fassaden dürfen nur ortsübliche Materialien wie Putz und Naturstein verwendet werden. Sichtmauerwerk und Teilwandflächen mit Holzverkleidungen sind zulässig.

3.2.2 Es wird angeregt Fassadenflächen zu begrünen.

3.3 Einfriedungen

3.3.1 Einfriedungen in Form von Zäunen oder als Heckenpflanzungen entlang der Verkehrsflächen sind bis max. 1.00 m Höhe zulässig.

3.4 Garagen, Stellplätze

3.4.1 Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen.

3.4.2 Garagen und Carport sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.

3.4.3 Für Garagen ist die Dachgestaltung der Wohnhäuser verbindlich.

3.4.4 Zufahrten und Zuwege sind mit wasserdurchlässigen Material oder Pflaster auszuführen.

3.5 Erdanschüttungen

3.5.1 Nur im Bereich von Hausterrassen und zum Zweck des Ausgleichs unebener Geländeabschnitte sind Erdanschüttungen zulässig.
Böschung nicht steiler als 30°.

4 Naturschutz

4.1 Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche sind insgesamt 2 Laubbäume oder 4 Obstbäume sowie 10 Sträucher zu pflanzen. Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste (Pkt. 4.6)

4.2 Die Pflanzungen sind zu unterhalten und Abgänge gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

4.3 Sonstige Bepflanzungen sind zulässig, wobei Nadelgehölze max. im Verhältnis 1:2 zu Laubgehölzen gepflanzt werden dürfen.

4.4 Es sind folgende Gehölzqualitäten zu verwenden:
Laubbäume-Hochstämme H = 10 -12 cm
Obsthochstamm Höhe mind. 1,60-1,80 m
Strauchen-Höhe 0,60-1,00 m

4.5 Mindestens 1/3 der Pflanzungen nach Pkt. 4.1 sind im Bereich zur Planstraße zu pflanzen.

4.6 Pflanzliste

4.6.1 Obstbäume als Hochstamm

Walnuss	Juglaus regia
Äpfel	Malus spec.
Birne	Pyrus spec.
Kirsche	Prunus spec.
Pflaume	Prunus spec.

4.6.2 Laubbäume als Hochstamm

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Eberesche	Sorbus aucuparia
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Weißbirke	Betula pendula
Flatterulme	Ulmus laevis

4.6.3 Sträucher

Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Felsenkirsche	Prunus mahaleb
Hasel	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hainbuche	Carpinus betulus
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Vibirnum opulus

4.7 Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Rohbaufertigstellung folgenden Pflanzperiode auszuführen.

5 Hinweise

5.1 Niederschlagswasser

5.1.1 Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen wird zur Grundwasserneubildung gemäß § 57 Abs.3 ThürWG versickert. Die erforderlichen Anlagen werden in der Objektplanung bestimmt.

5.1.2 Das Niederschlagswasser der Planstraße versickert über die Bankette.

5.1.3 Bei nicht oder nicht genügend gegebener Versickerungsfähigkeit ist das Niederschlagswasser mittels einer Sammelleitung der vorhandenen Kanalisation zuzuleiten.

5.2 Denkmalschutz

5.2.1 Bei Erdarbeiten gemachte Bodenfunde sind gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

5.3 Schallschutz

5.3.1 Für ein Wohngebiet sind die Beurteilungspegel des Schallschutzes der DIN 18005 einzuhalten:
tagsüber 6 - 22 Uhr 55 dB(A)
nachts 22 - 6 Uhr 45 dB(A) bzw 40 dB(A)

IN: 10.7.1998

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

FÜR DIE BEBAUUNG EINES WOHNGRUNDSTÜCKES

UNTERM MITTELBERG
37327 KALLMERODE

(1)

GEMARKUNG KALLMERODE

FLUR 2 FLURSTÜCK 36/1

Vorhabenträger:	Plan-/Entwurfsverfasser:
Elmar Dietrich	Ing.-Büro OTTO HERWIG
Musser Straße 10	Büngen 8
37327 Kallmerode	37318 Kirchgandern
	Tel. 036085/60107 Fax. 036085/60108