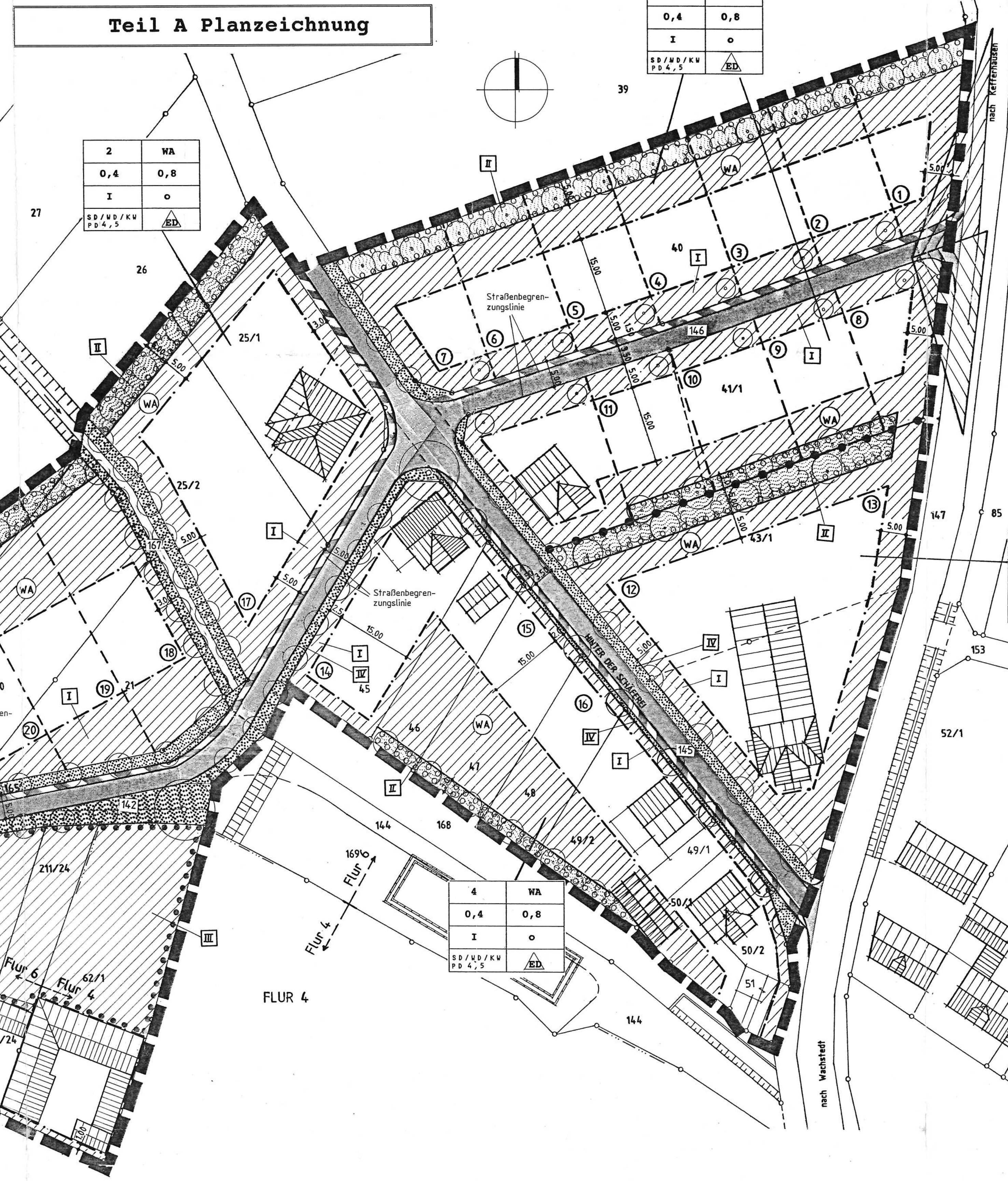
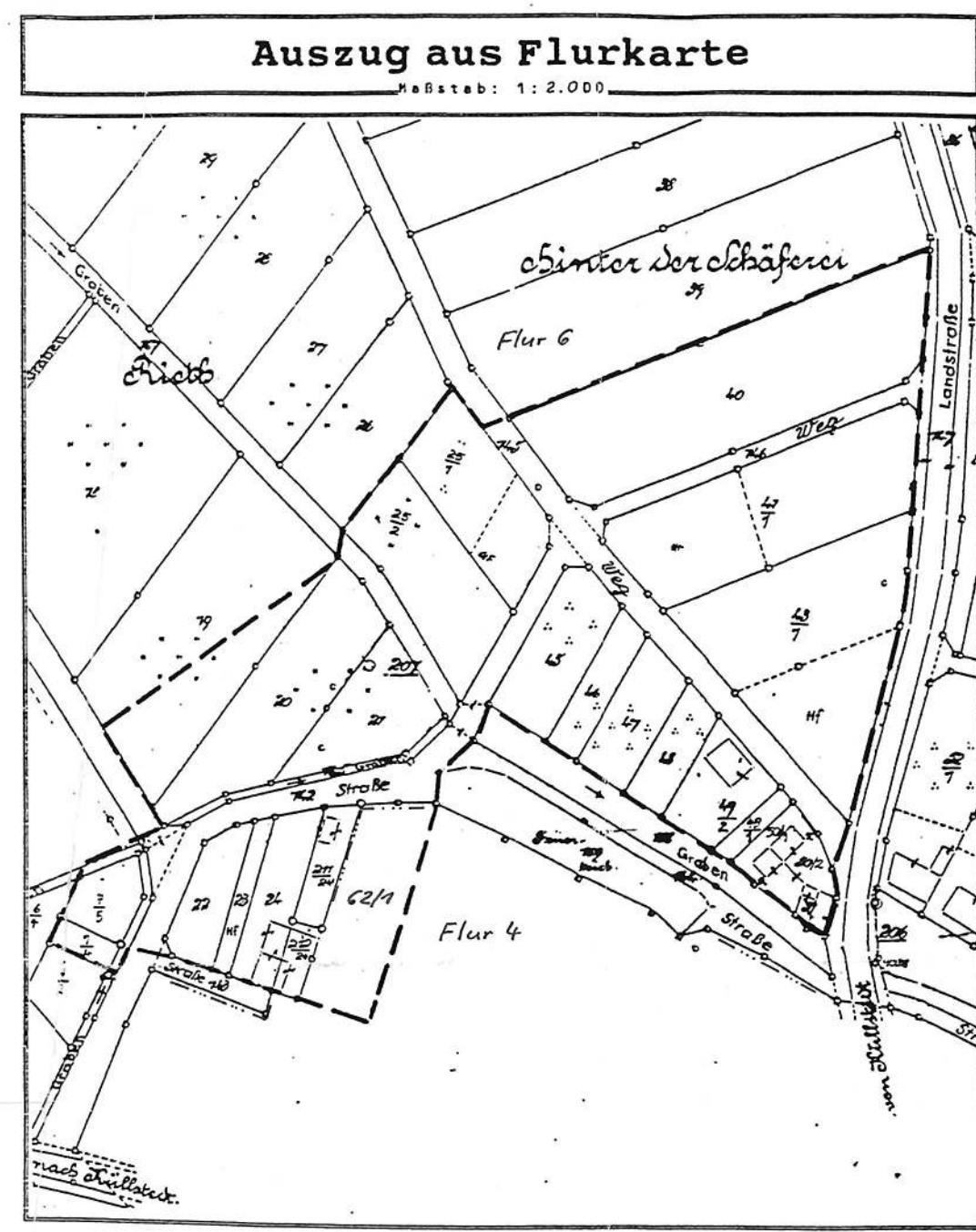


GEMEINDE KÜLLSTEDT BEBAUUNGSPLAN NR. 3

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

„AM RIETH / HINTER DER SCHÄFEREII“



- #### RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. S. 2233 ff.) in der zuletzt gültigen Fassung.
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I, S. 132 ff.)
 - Mahnwahrheitsgesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Mahnwahrheits-G) vom 28.04.1993 (BGBl. Teil I, S. 622 ff.)
 - Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994 (GVBl. S. 353) gültig ab 01.07.1994 (GVBl. für den Freistaat Thüringen Nr. 19/94 vom 10.06.1994)
 - Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466 ff.)
 - Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. Teil I, S. 622 ff.)
 - Artikel 4 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 481-482)
 - Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) vom 17.07.1991 (GVBl. S. 210 ff.)
 - Planungsverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (GVBl. S. 501) 1. Juli 1994
 - Bundesdenkmalrechtsgesetz (BnDenkMG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. Teil I, S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 481-482)
 - Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz - VorlThNatG) vom 28.01.1993 (GVBl. S. 37 ff.)
 - Bundesdenkmalschutzgesetz (BnDenkSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. Teil I, S. 880 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 483-485)
 - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz ThürDSchG) vom 07.01.1992 (GVBl. S. 17 ff.)

Die Genehmigung erfolgte unter
 Az.: 200-467230-116-062-WA
 am 17. Mai 1998
 Weimar, den 17. Mai 1998

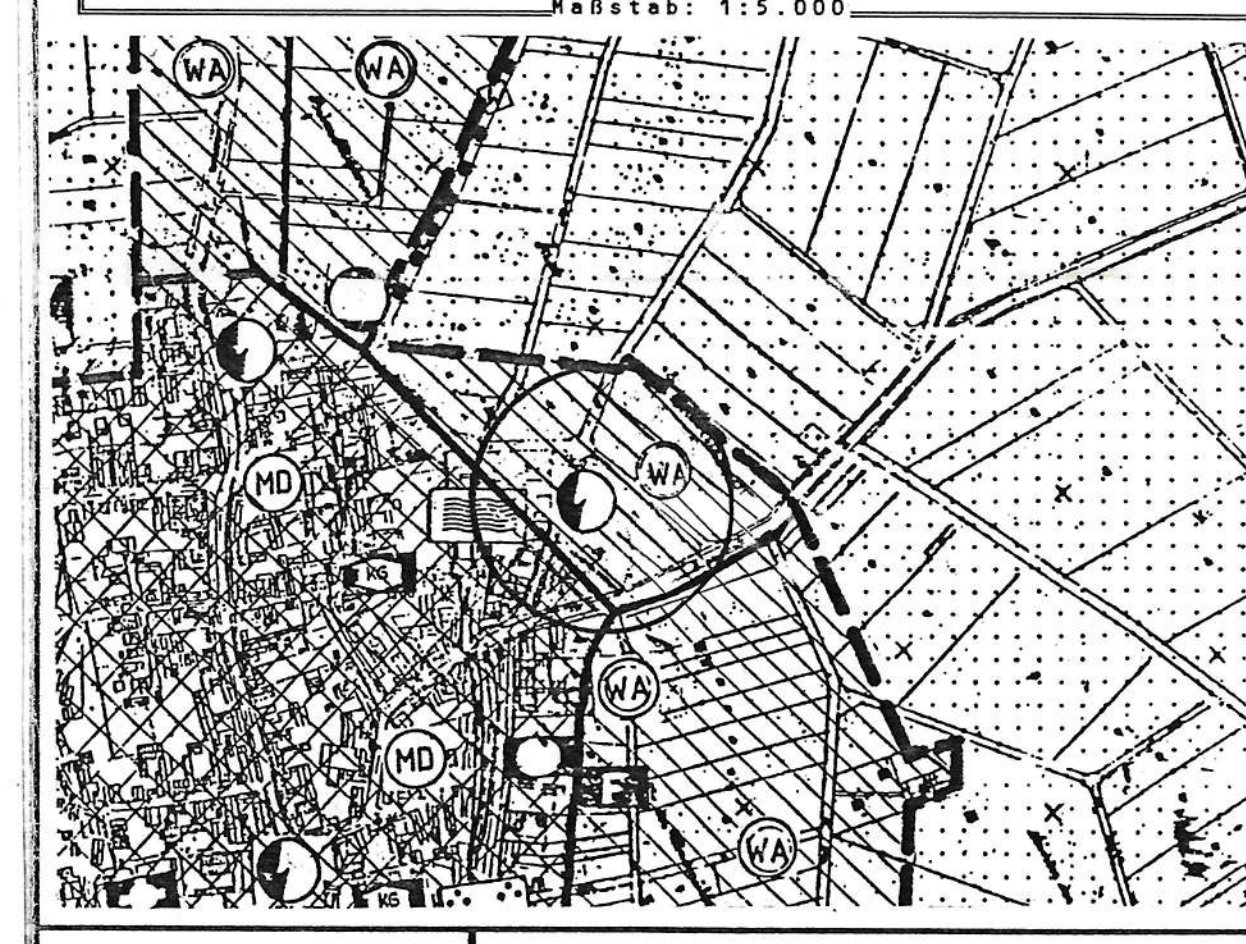
- #### Verfahrensvermerke zum B-Plan
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 05.09.1995. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem Bereichsleiter Heimatboten am 15.09.1995 erfolgt.
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.03.1996 beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.09.95 durchgeführt worden.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.03.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der Gemeinderat hat am 05.12.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.02.1996 bis zum 11.03.1996 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können und daß den Bürgern im Rahmen des Auslegungsverfahrens auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, am 16.02.1996 in dem Bereichsleiter Heimatboten ersichtlich bekanntgemacht worden.
 - Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.06.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Die erneut vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die erneuten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden am 03.03.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
 - Die erneut vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die erneuten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden am 25.11.1997 und 17.03.1998 ergänzt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.09.98 von dem Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 05.09.98 gebilligt.
 - Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
 - Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserändernden Beschluß des Gemeinderates vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: bestätigt.
 - Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 - Bei Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 in (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom bis zum durch Aushang -) ersichtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Teil B Textliche Festsetzungen in Verbindung mit § 83 des Gesetzes über die Bauordnung

- #### Städtebauliche und planungsrechtliche Festsetzungen
- Nebenanlagen und Einrichtungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur an der straßenabgewandten Seite zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
 - Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z. B. Dachgeschoss) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
 - Grünflächen
 Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbau der heimischen Vegetation zu pflanzen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB). Außerhalb der Festsetzungszonen sind Laub- und Nadelgehölze im Verhältnis 2:1 zu pflanzen.
 - private Grünflächen
 [I] Die Vorgärten der Grundstücke sind mit Ausnahme der ggf. Zuwege und Zufahrten als zusammenhängende Grünflächen in Form von Rasen-, Gehölz- und Blumenflächen anzulegen und zu unterhalten. Auch hier gilt das Pflanzenverhältnis von Laub- und Nadelgehölzen von 2:1. In die Vorgärten, denen kein öffentliches Grün in Form einer Allee II vorgelegt ist, soll mind. ein Kleinbaum (auch Obstbaum) entsprechend der Pflanzliste gepflanzt werden.
 [II] Die privaten Grünflächen, welche als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnet sind, sind wie folgt zu bepflanzen: Je angefangene 5 m Pflanzstreifen sind mind. ein Laubbau II. Ordnung und 4 Sträucher gem. Pflanzliste zu pflanzen. Anstelle von Laubbäumen können auch Obstbäume und Beerensträucher gepflanzt werden.
 [III] gärtnerisch genutzte Flächen
 - öffentliche Grünflächen
 [IV] Die öffentl. Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen sind alleseitig zu bepflanzen mit hochstämmigen Laubbäumen entsprechend der Pflanzliste als Straßenbegleitgrün im Abstand von 10,00 m. An gekennzeichneten Stellen werden je ein ortsbildprägender Großbaum gepflanzt (z.B. Tilia platyphyllos).
 Alle in der Planzeichnung festgesetzten Bäume, Sträucher und Gehölze können bezüglich des Standortes modifiziert werden. Insbesondere die innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzten Straßenbäume sind entsprechend den Erfordernissen des Straßenbaus, der Grundstückszufahrten und der Lage der Versorgungsleitungen auszuordnen.

- #### Stille Bauvorschrift über Gestaltung (§83 ThürBO)
- Dachformen
 Im Geltungsbereich sind Sattel-, Walml-, Krüppelwalml- und versetzte Pultdächer zulässig. Bei untergeordneten baulichen Anlagen sind auch flachdächer sowie hochentworfene Dächer zulässig.
 - Dachneigungen
 Die Dachneigung bei Wohngebäuden beträgt 38° bis 45°.
 - Dachdeckung
 Als Dachdeckung sind nur rote und rotbraune Dachziegel zulässig.
 - Kniestock
 Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Dabei gilt als Kniestock die Höhe der oberer Kante Rohdecke und unterer Fußplatte bzw. Ringanker.
 - Dachaufbauten
 Erker, Gauben und Dachaufbauten sind mit einer Max. Gesamtbreite von 5,0 m der gesamten Gebäudelänge zulässig. Dabei ist der Abstand zur Traufe mit mind. 3 Ziegeln zu beabstanden. Die Traufe mit mind. 2 Ziegeln auszubilden. Sonnenkollektoren sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.
 - Firsthöhe
 Die Firsthöhe darf nicht mehr als 10,00 m betragen. Die Firsthöhe ist eine Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie bezogen auf die Bezugsebene.
 Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante der in der Gebäudemitte liegenden natürlichen Geländeoberkante. Dabei ist Gebäude als funktional selbständige bauliche Anlage mit eigenen zu- und abgang definiert. Bei einer Straßeneinengung unter 3% kann für die gesamte Hausgruppe ausnahmsweise eine einheitliche Bezugsebene gelten.
 - Traufhöhe
 Max. Traufhöhe I-geschossig = 4,5 m; II-geschossig = 6,5 m. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene siehe Firsthöhe.
 - Einfriedigungen
 Einfriedigungen sind ausschließlich in Form von Zäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Der Zaunbetriebs- und öffentlichen Verkehrsflächen wird auf mind. 1,00 m festgesetzt, außerdem ist dabei nur eine max. Höhe von 1,00 m zulässig. Massive Sockel sollten eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.
 - Sichtfelder
 Sichtfelder sind von baulichen Anlagen, Umzäunungen und Bepflanzungen, die höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante sind, freizubehalten. Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe sind jedoch zulässig. Dabei muß die Sichtfreiheit zwischen 0,80 m und 2,50 m dauerhaft gewährleistet werden.

Auszug aus Flächennutzungsplan



Pflanzliste

Laubbäume I. Ordn. (Großbäume)

- Tilia cordata - Winterlinde
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Quercus robur - Stieleiche

Laubbäume II. Ordn. (Mittelgroße Bäume)

- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Juglans regia - Walnuß
- Prunus avium - Wildkirsche
- Sorbus aucuparia - Eberesche

Kleinbäume und Sträucher

- Malus sylvestris - Holzapfel
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Prunus padus - Traubenkirsche
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen (giftig)
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Ligustrum vulgare - Liguster (giftig)
- Rosa canina - Hundrose
- Prunus spinosa - Schlehe
- Viburnum opulus - Gewöhnl. Schneeball (giftig)

Mindestanforderungen an das Pflanzgut und die Pflanzungen:
 Alle Laubbäume sind als Hochstämme, 2 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen. Anstelle der Laubbäume II. Ordnung können auch hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Hierbei sollten die sogenannten "alten Sorten" wegen ihres gesunden, krankheitsfreien Nachzuges den Vorrang haben. Die Stammhöhe soll mind. 1,60 m - 1,80 m ab Kronenansatz betragen. Die zu pflanzenden Sträucher sollen mind. 2 x verpflanzt sein und eine Höhe von 0,60 m - 1,00 m haben.

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 der BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen

zulässig sind:

- Wohngebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung d. Gebiets dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Veranstaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG § 16 BauNVO

Baugebiet Nr. unterschiedliche Nutzung	Art der baul. Nutzung WA - Allg. Wohngeb.
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschossflächenzahl
Zahl d. Vollgeschosse	Bauweise
1 max. eingeschossig	o - offene Bauweise
1-12 etw.-od. zwiggesch.	
zulässige Dachform & zulässige Traufhöhe	zul. Hausformen
KW-Kröppelwalm; 75°-Pult; WB-Vordach; 50-Satteld.	△ - Einzel- u. Doppelhäuser

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

--- Baugrenze (Baufeld)

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Strassenverkehrsfläche
- Gehweg mit direkter höhenmäßiger Anbindung an Straße
- Strassenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen

§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9, Abs. 1, Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB

- Abwasser

Grünflächen

§ 9, Abs. 1, Nr. 15, Abs. 6 BauGB

- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.

§ 9, Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Einzelbäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB b) und Abs. 6 BauGB
- Kennzeichnung der Ausgleichsflächen bzw. Maßnahmen

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9, Abs. 1 BauGB
- Parzellen-Nr. (nur als Vorschlag)
- Sichtdreieck

Hinweise zum Bestand/Katasterhinweise

Beschreibung des Katasterbestandes
 Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 06.06.1998 übereinstimmen.

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

vorhandene Grundstücksgrenzen	25/1
Flurstücksnummern	Flurstück:
vorhandene Bebauung	Graben
Bachlauf	Böschung

Gemarkung: Küllstedt
Flur: 6
Flurstück: 7/4; 7/5; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 211/24; 212/24; 25/1; 25/2; 40; 41/1; 43/1; 45; 46; 47; 48; 49/2; 50/1; 50/2; 142; 145; 146; 160; 165; 167; 64; 81; 49/1; 160; teilweise: 59/4

Flur: 6
Flurstück: 62/1

LAND THURINGEN
 LANDKREIS EICHSFELD
 GEMEINDE KÜLLSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 3
 ALLGEMEINES WOHNGEBIET
 „AM RIETH/HINTER DER SCHÄFEREII“
 37359 KÜLLSTEDT

Planentwurf: Klingebiel
 Planbearbeitung: Klingebiel
 Plangebietgröße: 2,86 ha
 Plangröße: 890 x 1120

Maßstab: 1 : 500

IWL GmbH
 PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO, WORBIS

geänd. 11.1977/2904/98
 Proj.-Nr. 1465
 geänd. Juni 1997, geänd. 1997
 Worbis, Nov. 1995
 geändert Aug. 1996