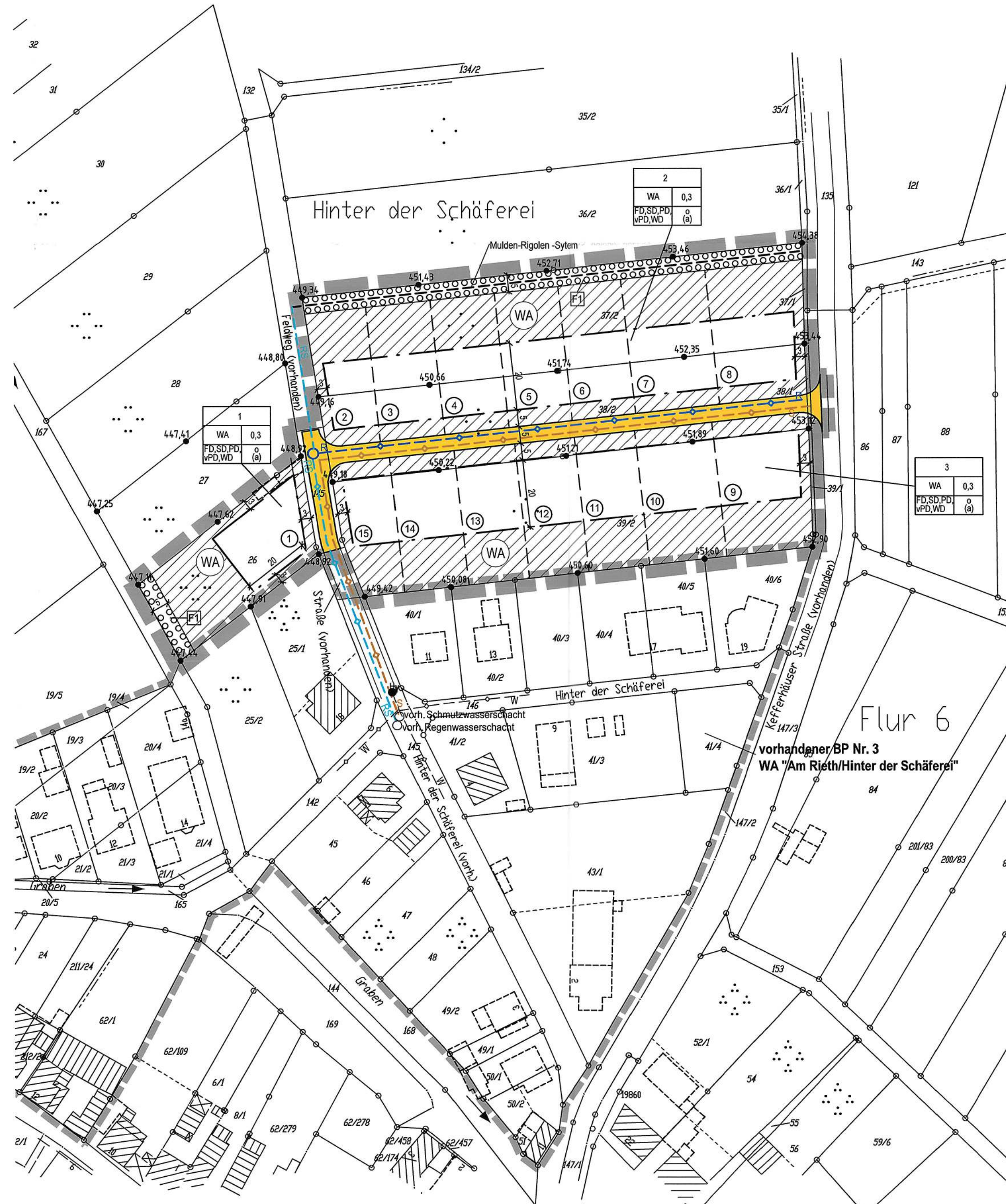


BEBAUUNGSPLAN NR. 7 WA "HINTER DER SCHÄFEREI" GEMEINDE KÜLLSTEDT

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:1000

Gemarkung: Küllstedt
Flur: 6



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB, § 16 BauNVO

Nutzungsschablone:

Baugebiet Nr.	
Art der baulichen Nutzung WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	GRZ Grundflächenzahl (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO)
zulässige Dachform (§ 9(4) BauGB) SD-Satteldach, PD-Pultdach, vFD-versetztes, WD-Walmdach, FD-Flachdach	Bauweise (§ 22(2) BauNVO) o - offene Bauweise (a) - abweichende Bauweise nur ausnahmsweise zulässig

Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9(1)2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

Baugrenze
offene Bauweise
abweichende Bauweise nur ausnahmsweise zulässig.
Es sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand an der östlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Verkehrsflächen § 9(1)1 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Regenwasserleitung
Regenwasser-Staukanal 100m³
Schmutzwasserleitung
Regenwasserschacht

Maßnahmen z. Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung d. Landschaft (§ 9(1)2, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern (§ 9(1)25a BauGB)
Kennzeichnung der Ausgleichsmaßnahmen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räuml. Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)
Grenze des räuml. Geltungsbereiches des vorh. Bebauungsplanes Nr. 3 WA "Am Rieth/Hinter der Schäferei"

Hinweise

Gemarkung: Küllstedt
Flur: 6
Flurstück: 26; 27; 37/2; 38/2; 39/2
Flurstücke teilweise: 145; 38/1; 147/3
Höhen
Baugrundstücksgrenze (nur als Vorschlag)
Baugrundstücknummer (nur als Vorschlag)
vorhandener Hydrant
vorhandene Trinkwasserleitungen

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Wasserschutzgebiet der Schutzzone III (mehrer Wassergewinnungsanlagen u. a. für die Fassungsanlage 11.3, 11.4 und 5.2).

ÜBERSICHTSPLAN



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung:
Allgemeines Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
4. Carlenbautriebe

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Carlenbautriebe

Maß der baulichen Nutzung:

Es sind pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

Die GRZ wird auf 0,3 festgelegt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig.

1.2 überbaubare Grundstücksfläche

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, die hintere Baugrenze (straßenabgewandte Seite) um 5,00 m zu überschreiten.

1.3 Trauf- und Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

Bei Sattel- und Walmdächern darf die Traufhöhe maximal als 5,50 m und die Gebäudehöhe maximal 11,00 m betragen. Bei Pult- und versetzten Pultdächern darf die Traufhöhe maximal als 7,50 m und die Gebäudehöhe maximal 11,00 m betragen. Bei Flachdächern ist eine max. Gebäudehöhe von 8,50 m erlaubt.

Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Die Gebäudehöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante des vorhandenen Geländes in Gebäudemitte.

1.4 Landschaftspflege

1.4.1 Ausgleichsmaßnahmen
- Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, Stellplätze und Terrassen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für weitere Pflanzungen soll das Verhältnis von Laub- zu Nadelgehölzen mind. 2:1 sein.

- Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- F1 Auf dieser Fläche ist ein Feldgehölz aus Sträuchern anzulegen. Die Sträucher sind versetzt im Pflanzverband 1,5x1,5m gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden. Diese Maßnahme F1 ist auf Dauer zu erhalten.

1.4.2 externe Ausgleichsmaßnahmen
Das verbleibende Defizit wird durch eine externe Ausgleichsmaßnahme erbracht. Hierfür soll auf dem Flurstück 40, Flur 14, Gemarkung Küllstedt, ein Feldgehölz mit Heister und Sträucher im Pflanzverband 1,5x1,5m gemäß Pflanzliste angelegt werden. Die Durchführung und Umsetzung dieser externen Ausgleichsmaßnahme wird vertraglich zwischen Gemeinde Küllstedt und dem Landkreis Eichsfeld, untere Naturschutzbehörde, gesichert. Der Vertrag wird Bestandteil der Satzung.

1.4.3 Pflanzliste

Sträucher:
Cornus sanguinea - Gemeiner Harnriesel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen giftig
Cornus mas - Kornel-Kirsche
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Gemeine Schlehe
Rosa canina - Heckenrose
Syringa vulgaris - Flieder
Viburnum opulus - Gewöhnl. Schneeball
Carpinus betulus - Hainbuche
Mindestanforderungen an die Pflanzgut:
Die zu pflanzenden Sträucher sollen mind. 2x verpflanzt sein und eine Höhe von 0,50 - 1,00 m haben. Obstbaumhochstämme sind mit einem Stammumfang von 8-10 cm und einer Stammhöhe von 1,60 - 1,80 m ab Kronenansatz zu pflanzen.

1.4.4 Sicherung des Vollzugs und der Finanzierung

Die Ausgleichsmaßnahme F1 sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen sind von der Gemeinde zu erbringen. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind zeitgleich und im Verhältnis mit den Erschließungsarbeiten und der vorgesehenen Flächenversiegelung durchzuführen.

Die Gestaltungsmaßnahmen (Pflanzung Obstbäume) sind vom jeweiligen Bauherrn umzusetzen und zu finanzieren. Die Pflanzungen haben in der auf die Fertigstellung der genehmigten Bebauung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO

2.1 Dachformen

Es sind nur Flach-, Sattel-, Walm-, Pult- und versetzte Pultdächer zulässig.

2.2 Dachneigung

Die Dachneigung beträgt bei Satteldächern 38° - 45°, Walm-, Pult- und versetzten Pultdächern 25° - 45°.

2.3 Dachindeckung

Es sind nur rote, rotbraune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.

3. Hinweise

3.1 Bodenfunde

Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 sind Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar anzeigepflichtig. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen, die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

3.2 Erdstauschub

Der bei der Errichtung der Gebäude und der Erschließung anfallende unbelastete Erdaushub soll im Planungsgebiet wiederverwertet werden.

3.3 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an die vorhandenen Leitungen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der zur Zeit gültigen Fassung
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 149) geändert worden ist
6. Thür. Gesetz für Natur u. Landschaft (ThürNatG) in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Thüringer Haushaltsbegleitgesetzes 2008/2009 vom 20.12.2007 (GVBl. S. 267)
7. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 in der jeweils gültigen Fassung
8. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. 08. 2009 (GVBl. Nr. 11, S. 648)
9. FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION KATASTERBEREICH LEINEFELDE-WORBIS

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 20. Juni 2016 ... übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 20. Juni 2016

- Siegel -



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes des Gemeinderates vom 14.07.2015. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 23.07.2015 erfolgt.

Küllstedt, den 05. JULI 2016

Bürgermeister



2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 17.08.2015 gem. § 3 (1) BauGB eingeleitet.

Küllstedt, den 05. JULI 2016

Bürgermeister



3. Auslegung

Der Gemeinderat hat am 13.11.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07.12.2015 - 15.01.2016 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.11.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Küllstedt, den 05. JULI 2016

Bürgermeister



4. Behördenbeteiligung gem. § 4 BauGB

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 07.08.2015 und 07.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 BauGB aufgefordert.

Küllstedt, den 05. JULI 2016

Bürgermeister



5. Abwägungsbeschluss

Der Gemeinderat hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden am 09.05.2016 geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

Küllstedt, den 05. JULI 2016

Bürgermeister



6. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan (Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text) wurde durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und der Thür. Kommunalordnung vom 16.08.1993 als Satzung am 09.05.2016 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Küllstedt, den 05. JULI 2016

Bürgermeister



7. Anzeige nach § 21 ThürKO

Die Satzung über den Bebauungsplan wurde auf Grund des § 21 Abs. 3 ThürKO durch die Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld bestätigt.

Küllstedt, den 19. AUG. 2016

Bürgermeister



8. Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes des Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Küllstedt, den 05. SEP. 2016

Bürgermeister



9. Inkrafttreten

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am 08. SEP. 2016. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Küllstedt, den 08. SEP. 2016

Bürgermeister



10. Beglaubigungsvermerk

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Kopie) des Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.

Küllstedt, den 08. SEP. 2016

Bürgermeister



Maßstab: 1:1000
Planentwurf: Klingebiel
Planbearbeitung: Klingebiel
Datum: Juli 2015, Nov. 2015
Mai 2016

Plangebietsgröße: ca. 1,46 ha
Plangröße: 890*500
Projekt-Nr.: 01214

Hat vorgelegen zum Vorgang
63.S.Mot. 004/
2016 - 635000078
Genehmigung 6.10.16 Bau-Nr. 6
LANDKREIS EICHSFELD
19.08.16 (Ch. Wagner)
Datum / Unterschrift

LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD GEMEINDE KÜLLSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

WA "HINTER DER SCHÄFEREI"

GEMEINDE KÜLLSTEDT

BAULEITPLANUNG

ORIGINAL

Planung:

