



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bahnhofstraße Küllstedt

## Teil A: Planzeichnung (einschließlich Legende)

Planzeichnung M: 1: 750

### Verfahrensvermerke:

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 03. APR. 2006 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 03. APR. 2006 -Siegel- Der Bürgermeister

### Verfahrensvermerke Bebauungsplan

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 13.07.02. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom ... bis ... durch Abdruck in der ... (Zahlung?) im amtlichen Verkündungsblatt am 03.05.02 erfolgt.

Ort, Datum, -Siegel-, Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 03.06.02 durchgeführt worden. Auf Beschluss des Gemeinderates ist gem. Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Ort, Datum, -Siegel-, Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 03.06.02 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

sh. dazu (Daten und Termine TOB)

Ort, Datum, -Siegel-, Der Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 03.05.02 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ort, Datum, -Siegel-, Der Bürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A: Planzeichnung und Legende, Teil B: Textliche Festsetzungen) und dem Text (Begründung) haben in der Zeit vom 03.06.02 bis zum 01.07.02, während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Seiten und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, am 01.06.02 im ... (Zahlung?) am ... Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ... bis zum ...

Ort, Datum, -Siegel-, Der Bürgermeister

Der Gemeinderat hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange/Behörden am 03.06.02 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

sh. dazu Beschluss Nr. ...

Ort, Datum, -Siegel-, Der Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, Teil A: Planzeichnung u. Legende, Teil B: Textliche Festsetzungen wurde am 03.06.02 vom Gemeinderat in Sitzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.06.02 gebilligt.

sh. dazu Beschluss Nr. ...

Ort, Datum, -Siegel-, Der Bürgermeister

Die Genehmigung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A: Planzeichnung und Legende, Teil B: Textliche Festsetzungen) und dem Text (Begründung) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde am ... AZ ... mit Nebenbestimmungen und Hinweis erteilt.

Ort, Datum, -Siegel-, Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss des Gemeinderates vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.

Ort, Datum, -Siegel-, Der Bürgermeister

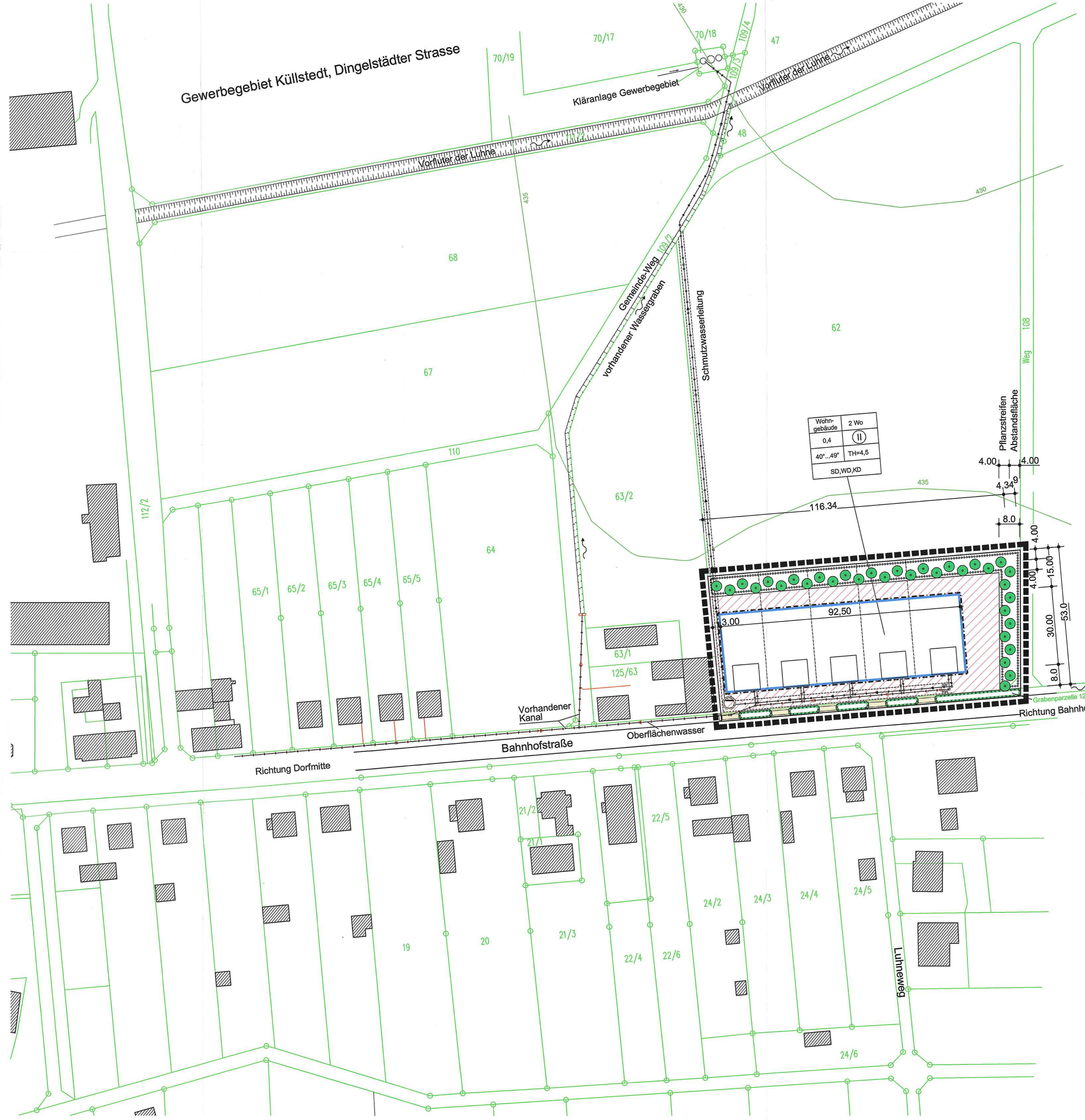
Die vorhabenbezogene Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A: Planzeichnung und Legende, Teil B: Textliche Festsetzungen) und dem Text (Begründung) wird hiermit ausgesetzt.

Ort, Datum, -Siegel-, Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen 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 ... (Zahlung?) am ... (Zahlung?) am ... durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahren und Formvorschriften und von ... (Zahlung?) am ... durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden.

Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Ort, Datum, -Siegel-, Der Bürgermeister

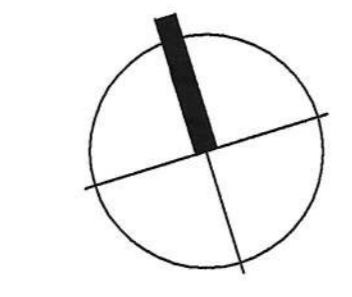


### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2102) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902) (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit Überleitungsparagraf 244 Abs. 2 aus Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft getreten am 20. Juli 2004, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 496) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2004 in der vom 01.05.2004 an geltenden Fassung.

- Baumordnungsgesetz (BOG) in der Neufassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2102) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902) (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit Überleitungsparagraf 244 Abs. 2 aus Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft getreten am 20. Juli 2004, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).
- 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.
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 18.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511).
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes - (BodSchG) vom 17. März 1998 (GVBl. S. 502), zuletzt geändert am 09. September 2001 (BGBl. I S. 2331).
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 18.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511).
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 18.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511).
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 18.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511).

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altstellen (Bundes-Bodenschutzgesetz - BodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. S. 502), zuletzt geändert am 09. September 2001 (BGBl. I S. 2331).
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 18.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511).
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz - KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert am 21.08.2002 (BGBl. I S. 332).
- Gesetz über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen und die Sanierung von Altstellen (Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz - ThürAbfG) vom 31.07.1991 (GVBl. S. 273) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.06.1999 (GVBl. S. 385), zuletzt geändert am 03.12.2002 (GVBl. S. 430).
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (BGBI. I S. 1960), vom 27.07.2001 in Kraft getreten am 03.08.2001.



### Planzeichen nach der PlanV90

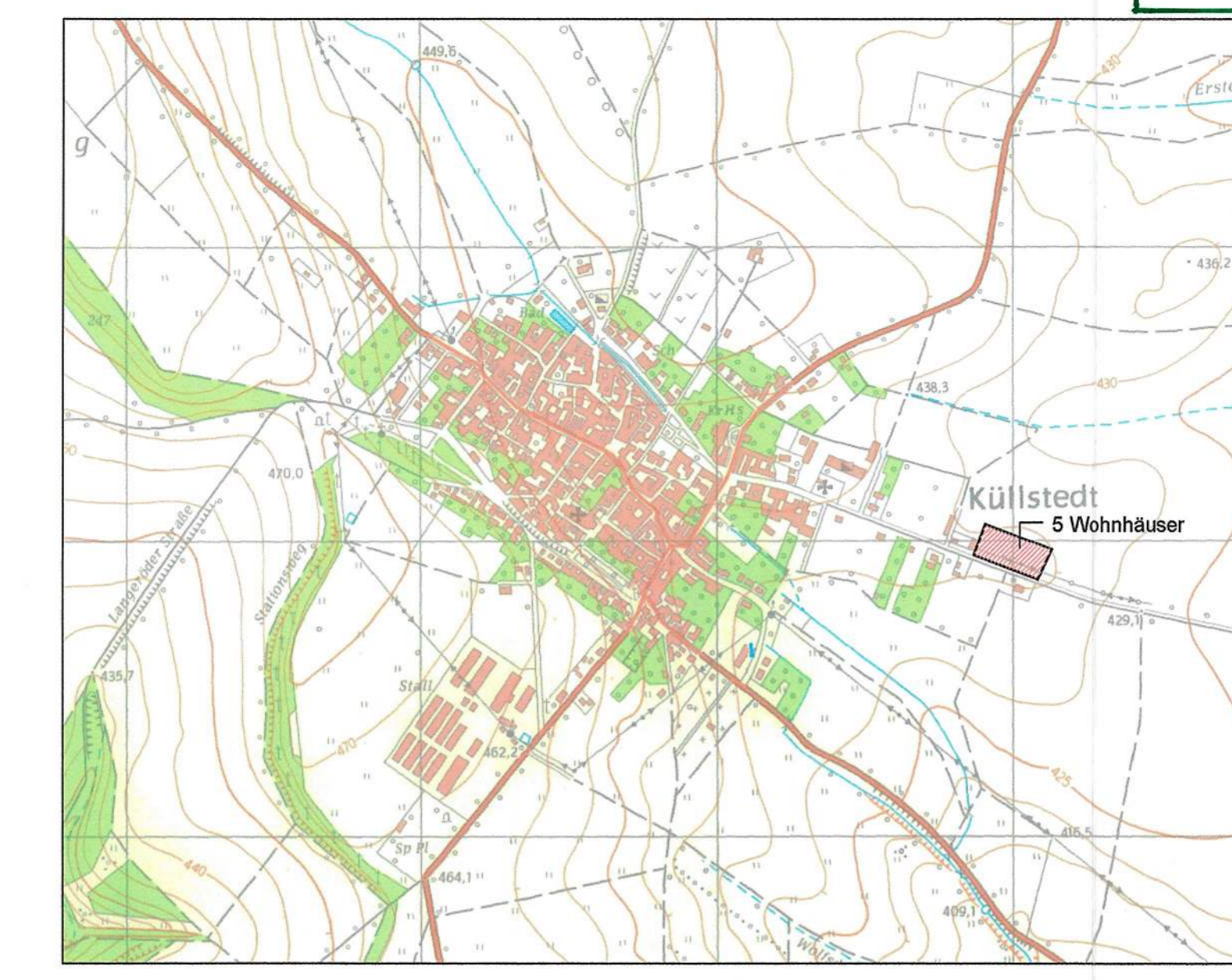
- 1. Bebauung Wohngebäude
1.1 Art der baulichen Nutzung
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16, 18, 20 BauNVO)
1.2.1 Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse für Wohngebäude.
1.2.2 Nebengebäude, Garagen, Carports usw. dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche neben und hinter dem Wohngebäude errichtet werden. Stellplätze für PKW sind auch außerhalb des Baufußens zulässig. Diese sind auf 2 Stellplätze pro Grundstück begrenzt.
1.2.3 Die Traufhöhe darf bei Nebenbauten max. 3,00 m betragen.
1.2.4 Nebenbauten für die Höhenfestsetzungen ist die vorhandene Straßenbegrenzungslinie der Bahnhofstraße senkrecht gemessen zur straßenbegrenzten Außenwand der jeweiligen Gebäudeteile.
1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Maximal 2 Wohnungen
1.4 Grünordnerische Festsetzungen
1.4.1 Alle nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, ggf. Nebenanlagen und sonstigen Verkehrsflächen als Grünflächen anzulegen und auf Dauer grünreich zu erhalten. Es sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der Pflanzzeiten vorzuziehen. Laub- und Nadelgehölze sind mindestens im Verhältnis 2:1 zu pflanzen.
1.4.2 Der an der Nord- und Ostgrenze des Geltungsbereichs festgesetzte Pflanzstreifen ist mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen oder hochstammigen Kulturbaumarten zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB). Empfohlene Arten siehe Pflanzliste. Bei Beseitigung eines vorhandenen Baumes ist ein neuer Baum zu pflanzen.
Der Pflanzstreifen soll zweiseitig seitlich versetzt mit Bäumen bepflanzt werden. Hierbei muss der Abstand der Bäume in der Reihe 10-12 m betragen. Zwischen den Reihen sollte der Abstand der Bäume mindestens 4 m betragen. Die Bäume müssen einen Mindestumfang von 10-12 cm besitzen. Die Pflanzmaßnahmen sind vom Vorhabenträger im Rahmen der Erschließung durchzuführen. Die Bäume sind gem. Thüringer Nachbarschutzgesetz 4 Meter von der Grundstücksgrenze abzurücken. Der Abstandstreifen ist mit Rasen einzuräumen und kann durch niedrige Sträucher sowie Staudenbepflanzung ergänzt werden.
Pflanzliste:
Laubbäume II. Ordnung: Acer caprea - Feldahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Sorbus aucuparia - Wildkirsche, Sträucher: SD Satteldach, WD Walmdach, KD Krüppelwalmdach, 40°-40° Dachneigung
Obstbaumhöhenklasse: bevorzugt alte Sorten z.B. Cox Orange Renette, - Kirsche, - Williams Christ, - Orleans, - Borko, - Gute Luise, - Wilmers Christ, - Kassins frühe Herzkirschen, - Schattemorellen, - Hauszwetsche, - Wangenheim, - Walhus
1.5 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Par. 22 und 23 BauNVO)
3.5 Baugrenze
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
6.1 Straßenverkehrsflächen (Grundstückszufahrt über Straßengraben)
6.2 Straßenbegrenzungslinie (Straße bildet die Grenze zum Plangebiet)
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und BauGB)
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
13.1 Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
13.2.1 Ungrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
15. Sonstige Planzeichen
15.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Par. 9 Abs. 7 BauGB)
Planzeichen außerhalb der PlanV
14 Flurstück und Flurstücks-Nr.
15 Vorhandene Bebauung
geplante Bebauung (Anregung bzw. Vorschlag)
geplante Grundstücksstellung (Anregung bzw. Vorschlag)
Verrohrung des Straßengrabens (Grundstückszufahrt vgl. 2.3 Teil B)

## Teil B: Textliche Festsetzungen

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen
1.1 Art der baulichen Nutzung
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16, 18, 20 BauNVO)
1.2.1 Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse für Wohngebäude.
1.2.2 Nebengebäude, Garagen, Carports usw. dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche neben und hinter dem Wohngebäude errichtet werden. Stellplätze für PKW sind auch außerhalb des Baufußens zulässig. Diese sind auf 2 Stellplätze pro Grundstück begrenzt.
1.2.3 Die Traufhöhe darf bei Nebenbauten max. 3,00 m betragen.
1.2.4 Nebenbauten für die Höhenfestsetzungen ist die vorhandene Straßenbegrenzungslinie der Bahnhofstraße senkrecht gemessen zur straßenbegrenzten Außenwand der jeweiligen Gebäudeteile.
1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Maximal 2 Wohnungen
1.4 Grünordnerische Festsetzungen
1.4.1 Alle nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, ggf. Nebenanlagen und sonstigen Verkehrsflächen als Grünflächen anzulegen und auf Dauer grünreich zu erhalten. Es sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der Pflanzzeiten vorzuziehen. Laub- und Nadelgehölze sind mindestens im Verhältnis 2:1 zu pflanzen.
1.4.2 Der an der Nord- und Ostgrenze des Geltungsbereichs festgesetzte Pflanzstreifen ist mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen oder hochstammigen Kulturbaumarten zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB). Empfohlene Arten siehe Pflanzliste. Bei Beseitigung eines vorhandenen Baumes ist ein neuer Baum zu pflanzen.
Der Pflanzstreifen soll zweiseitig seitlich versetzt mit Bäumen bepflanzt werden. Hierbei muss der Abstand der Bäume in der Reihe 10-12 m betragen. Zwischen den Reihen sollte der Abstand der Bäume mindestens 4 m betragen. Die Bäume müssen einen Mindestumfang von 10-12 cm besitzen. Die Pflanzmaßnahmen sind vom Vorhabenträger im Rahmen der Erschließung durchzuführen. Die Bäume sind gem. Thüringer Nachbarschutzgesetz 4 Meter von der Grundstücksgrenze abzurücken. Der Abstandstreifen ist mit Rasen einzuräumen und kann durch niedrige Sträucher sowie Staudenbepflanzung ergänzt werden.
Pflanzliste:
Laubbäume II. Ordnung: Acer caprea - Feldahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Sorbus aucuparia - Wildkirsche, Sträucher: SD Satteldach, WD Walmdach, KD Krüppelwalmdach, 40°-40° Dachneigung
Obstbaumhöhenklasse: bevorzugt alte Sorten z.B. Cox Orange Renette, - Kirsche, - Williams Christ, - Orleans, - Borko, - Gute Luise, - Wilmers Christ, - Kassins frühe Herzkirschen, - Schattemorellen, - Hauszwetsche, - Wangenheim, - Walhus
2. Baurechtliche Vorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 (1) ThürBO)
2.1 Dächer
- Zulässig sind für Wohngebäude Satt-, Wal- und Krüppelwalmdächer.
- Die Dachneigung wird von 40° - 49° festgesetzt.
- Bei Garagen und Carports und sonstigen Nebenbauten gibt es keine Einschränkungen der Dachform und der Dachneigung.
- Dachaufbauten und Dachgauben sind als Giebel und Schräggiebel mit senkrechten Wangen in einer max. Gesamthöhe je Dachfläche von der Hälfte der Dachfläche liegenden Gebäudemitte zulässig, wobei der Abstand zu den Giebelwänden mind. 1,50 m betragen muss und der Mindestabstand zu Traufe und First 3 Zehntel nicht unterschritten darf.
- Dachneigung und Dachflächenneigung sind unzulässig.
- Als Dachdeckung dürfen ausschließlich Tonziegel und Betondachsteine mit Rottonen nach RAL 2001, 2002, 3011, 3013 und 3016 des Farbregisters RAL 840 HR verwendet werden. Solaranlagen sind zulässig.
2.2 Grundstücksverfaltungen
Als Grundstücksverfaltungen und Unterteilung der Grundstücke in Funktionsbereiche (Hausgarten, Kleintierhaltung) sind traditionelle Staketenzäune (Höhe max. 1,00 m und Hecken/Stauden (einheimische Arten) zu verwenden, sowie die Kombination aus Staketenzaun und Begrünung. Die Einfriedungen müssen den Abstand zum öffentlichen Straßenrand/äußere Straßengrenzung von mind. 0,60 m gewährleisten.
2.3 Gestaltungen der Grundstückszufahrten/-wege
Die Verrohrung des Straßengrabens darf nur für die Zufahrt erfolgen und muss mit dem Bauleistungsplan 8021 (Ländliche Einseitig) abgestimmt werden.
3. Hinweise
3.1 Gelände
Das Gelände im Geltungsbereich ist nahezu eben. Höhenordinate ca. 237,0 m ü. NN
3.2 Besondere/sonstige
Der Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III.
3.3 Gehweg
Die Erschließung durch einen Gehweg ist nicht erforderlich, da auf der Südseite der Bahnhofstraße ein Gehweg vorhanden ist, welcher für den Standort genutzt werden soll. Der vorhandene Straßengraben soll in seiner Funktion beibehalten werden.
3.4 Straße
Im Plangebiet sind keine Straßen erforderlich. Das Plangebiet grenzt an die vorhandene Bahnhofstraße.

Die Genehmigung erfolgte unter Az.: ... mit Nebenbestimmungen - Weimar, den ...

### Übersichtsplan, M 1 : 10 000



Administrative information including project name, dates, and contact details for the planning firm AIG GbR.