

Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414) wird nach der Beschlussfassung durch die Sitzung des Gemeinderates vom ... der Bebauungsplan Nr. 6 "Am Haarbach" der Gemeinde Kirchgandern bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchgandern hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Haarbach" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch öffentlichen Aushang im Schaukasten der Gemeinde.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ... durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ... im Dorfgemeinschaftshaus der Gemeinde Kirchgandern eine öffentliche Bürgerversammlung durchgeführt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchgandern hat in seiner Sitzung am ... die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Haarbach" beschlossen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr.6 "Am Haarbach" wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft "Hanstein-Rustenberg" ausgestellt.

Die Art und die Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ... bis ... ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass während der Auslegung Anregungen zum Vorentwurf vorgebracht werden können.

Kirchgandern ... Der Bürgermeister

Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB mit Schreiben vom ... und ... zur Aufgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 unter Berücksichtigung ihres Aufgabenbereiches aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.6 "Am Haarbach" und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft "Hanstein-Rustenberg" ausgestellt worden. Die Art und die Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ... bis ... mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, dass während der Auslegung Anregungen zum Entwurf vorgebracht werden können.

Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen sind vom Gemeinderat Kirchgandern in den Sitzungen am ... geprüft worden.

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), nach § 10 BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung beibehält.

Kirchgandern ... Der Bürgermeister

Das Landratsamt des Landkreises Eichsfeld hat den Bebauungsplan Nr. 6 "Am Haarbach", der Gemeinde Kirchgandern mit Bescheid vom ... genehmigt.

Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 6 "Am Haarbach", der Gemeinde Kirchgandern bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) ist am ... vom Bürgermeister der Gemeinde Kirchgandern als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB ausgefertigt worden.

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 vom ... bis ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Kirchgandern ... Der Bürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

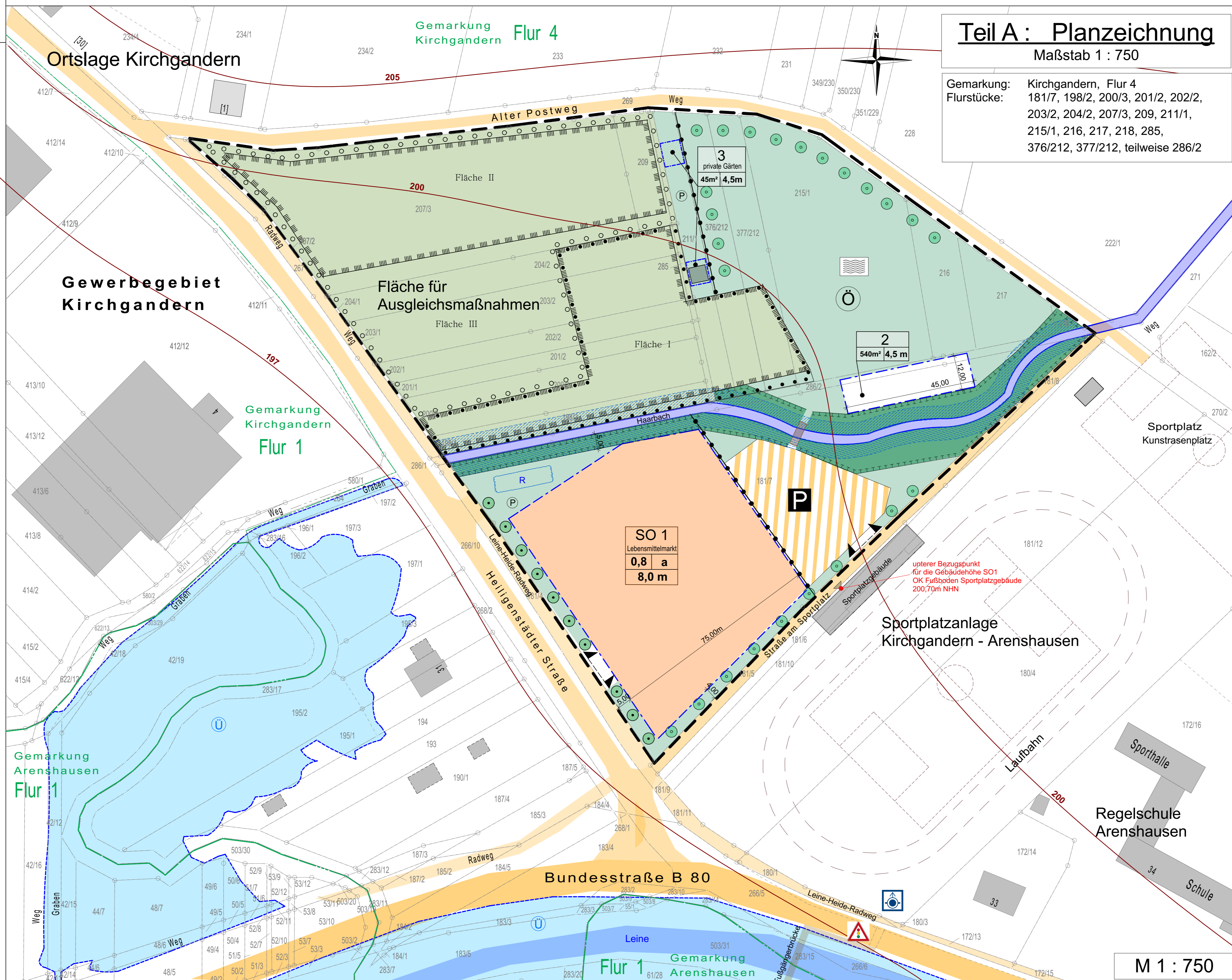
Kirchgandern ... Der Bürgermeister

Verfahrensvermerk 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 ... übereinstimmen

Leinefelde-Worbis, den ... Katasterbereichsleiter

Bebauungsplan Nr. 6 "AM HAARBACH" Gemeinde Kirchgandern



Teil A: Planzeichnung Maßstab 1 : 750

Gemarkung: Kirchgandern, Flur 4
Flurstücke: 181/7, 198/2, 200/3, 201/2, 202/2, 203/2, 204/2, 207/3, 209, 211/1, 215/1, 216, 217, 218, 285, 376/212, 377/212, teilweise 286/2

Planzeichenerklärung

ART und MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Table with columns for SO 1 Lebensmittelmarkt (0,8 a, 8,0m), Fläche 2 - Öffentliche Grünfläche, and Fläche 3 - private Gärten.

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

VERKEHRSLÄCHEN § 9 Abs 1 Nr 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs 1 Nr 15 BauGB

- Verkehrsfäche mit besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche für Sportplatz und Bad
Einfahrtbereich
öffentliche Grünfläche - Badeplatz, Naturbad
private Grünfläche - Garten
öffentliche Grünfläche

FLÄCHEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs 1 Nr 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhalt der Bepflanzung
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzen von Bäumen
Erhalt von Bäumen

WASSERFLÄCHEN § 9 Abs 1 Nr. 16 BauGB

- Wasserfläche "Haarbach" Gewässer II. Ordnung
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses, Regenrückhaltebecken
Gewässerrandstreifen 5,0m ab Böschungsoberkante

SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 Abs 1 Nr 10 und 24 sowie Abs 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs 6 BauGB

- Überschwemmungsgebiet Leine
Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes

Planzeichen als Hinweise bzw. Planungsgrundlage

- vorhandene Bebauung
Straßenverkehrsflächen
Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Gemarkungsgrenze
Höhenlinie
Fußgängerbrücke
Löschwasserentnahmestelle

HINWEISE

Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu melden. ... Im Plangebiet sind Grenzreinzonierungen (amtliche Festpunkte) des geodätischen Grundnetzes Thüringen vorhanden, welche gegebenenfalls durch künftige Bautätigkeit zerstört werden können. ... Das Plangebiet liegt im Verfahrensbereich der Flurbereinigung Kirchgandern.

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wurde auf folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt und beschlossen: Baugesetzbuch (BauGB) in der z.Z. gültigen Fassung Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der z.Z. gültigen Fassung Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der z.Z. gültigen Fassung Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatSchG) in der z.Z. gültigen Fassung Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV90) in der z.Z. gültigen Fassung Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 in der jeweils gültigen Fassung Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubeschreibung vom 18.10.2009 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 in der z.Z. gültigen Fassung

PFLANZLISTE

folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Obstbäume H 10-12 oder mit mind. 180 cm Stammhöhe ab Kronenansatz
Obstbäume als Hochstamm
Bäume 1. Ordnung
Bäume 2. Ordnung

- Obstbäume als Hochstamm: Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume
Bäume 1. Ordnung: Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Alnus glutinosa, Betula pendula, Fraxinus excelsior, Quercus robur, Salix alba, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Ulmus minor
Bäume 2. Ordnung: Acer campestre, Carpinus betulus, Sorbus aucuparia, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche

Teil B : Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs 1 Nr 1 BauGB + § 11 BauNVO

- 1.1 SO 1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt". Zulässig sind die Errichtung eines Lebensmittelcounters mit einer max. Verkaufsfläche von 1.000 m², einer Bäckereifiliale mit Verkaufs- und Verzehrfläche sowie der Versorgung der Bevölkerung dienende Dienstleistungen wie Postfiliale, Friseur, Blumenladen u.ä. mit max. 150 m² Verkaufsfläche.
1.2 Auf der Fläche 2 soll ein Naturschwimmbad errichtet werden. Innerhalb der Baugrenzen sind erforderliche Gebäude und Anlagen für die Betreuung der Naturbadanlage zulässig, wie Toiletten, Umkleiebereiche und technische Anlagen. Auf der Grünfläche mit Zweckbestimmung -Badeplatz, Naturbad- ist die Errichtung einer Naturschwimmbadanlage mit Badebecken und Fieberbecken mit Wasserflächen mit einer maximalen Größe von ca. 2.500m² zulässig.
1.3 Auf dem Flurstück 211/1 - private Gärten - sind zwei Baulflächen für den Erhalt bzw. die Errichtung eines Gartenhauses mit einer max. Grundfläche von 45 m² je Gartenhaus zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs 1 Nr 1 BauGB + § 16 Abs 2 BauNVO

- 2.1 Festgesetzt wird entsprechend der Nutzungsschablone im SO 1 eine Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstwert. Für das Gebiet des Naturbades Fläche 2 sind innerhalb der Baugrenzen Gebäude mit einer max. Grundfläche von 540m² zulässig.
2.2 Die maximale Gebäudehöhe wird im SO 1 auf 8,00m festgesetzt, der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhe ist der Fußboden OK des Sportplatzgebäudes mit 200,70m NHN. Die max. Gebäudehöhe in der Fläche 2 und 3 wird auf 4,50m festgesetzt, hier ist der untere Bezugspunkt die Höhe des Weges vor dem Grundstück. Der obere Bezugspunkt aller Gebäude ist bei Flachdächern Oberkante Antika und bei geneigten Dächern der Dachfirst.

3. BAUWEISE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 Abs 1 Nr 1 BauGB + § 22, 23 BauNVO

- 3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, hier können Gebäude bis zu einer Gebäudelänge von 80m errichtet werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Bestimmung von Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von Gebäuden ist auf diese Flächen begrenzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht in Flächen die dem Schutz von Natur und Landschaft zugeordnet sind.

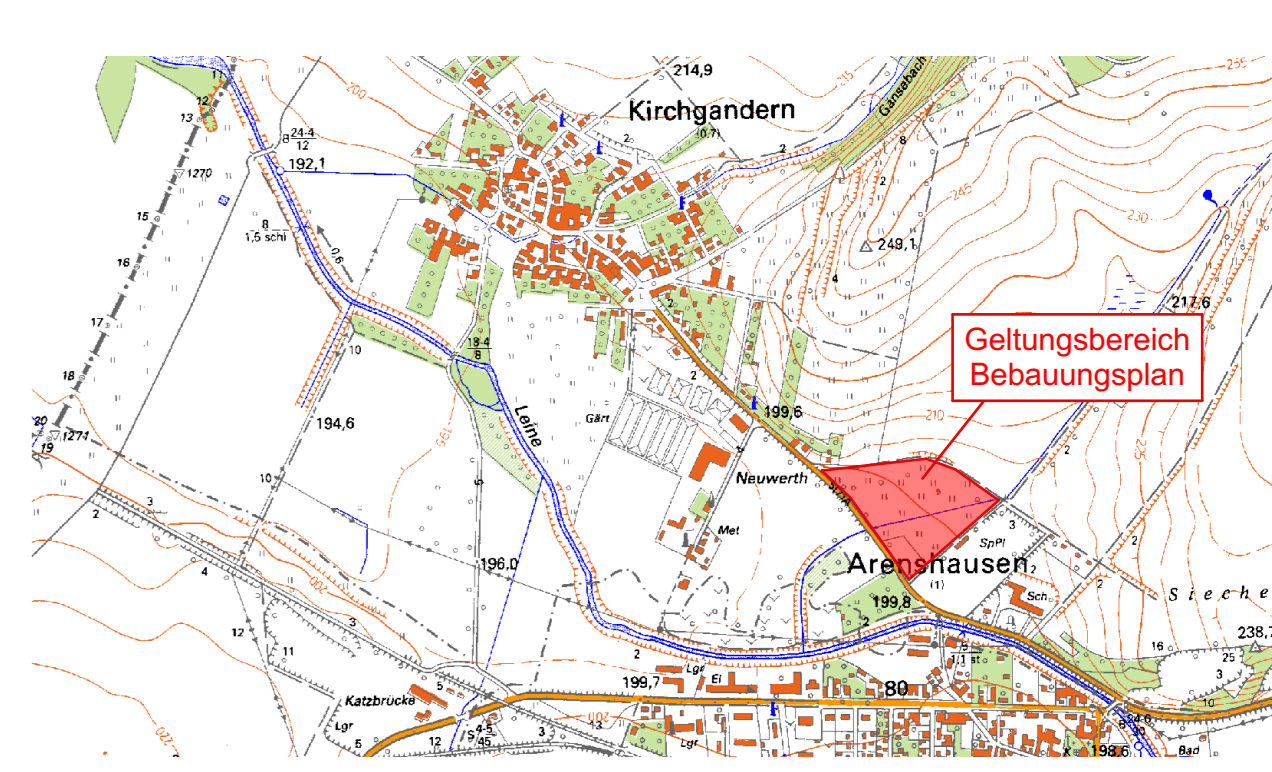
4. IMMISSIONSSCHUTZ § 9 Abs 1 Nr 23 BauGB

- 4.1 Für die Sondergebietsfläche SO 1 wurden folgende Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen: - Ausführung der Fahrstreifen im SO 1 asphaltiert - Kein Lieferverkehr im Bereich So 1 zur Nachtzeit von 22.00 - 6.00 Uhr

5. GRÜNLANDERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs 1 Nr 25 BauGB

- 5.1 Für die Fläche I der Schutzgebietes im Sinne des Naturschutzes (Feuch-Nassgrünland) ist jegliche Bebauung verboten, die vorhandenen Flächen sind im vorhandenen Bestand zu erhalten.
5.2 Zur Eingrünung des Naturschwimmbades sind an den Grundstücksgrenze entlang des "Alten Postweges" Laubbäume gemäß Planzeichnung und Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten.
5.3 Auf den nicht überbaubaren Flächen des Marktes sind entlang der Straße am Sportplatz Laubbäume gemäß Planzeichnung zu pflanzen und zu unterhalten.
5.4 Der Bachlauf des Gewässers II. Ordnung "Haarbach" wird teilweise verlegt. Der Uferbereich ist naturnah herzustellen und zu bepflanzen. Die Ufermaße Bepflanzung erfolgt mit Bäumen und Sträuchern für wechselseitige Standorte. Es sind je 100 m² 40 Sträucher und je 10 m. Ufer 1 Laubbäum gemäß Pflanzliste anzupflanzen und zu unterhalten. Für die Verlegung des Haarbaches ist ein Genehmigungsverfahren bei der Unteren Wasserbehörde beantragt.
5.5 Auf der Fläche II des Schutzgebietes im Sinne des Naturschutzes wird die vorhandene Streuobstwiese durch Anpflanzen von Obstbäumen aufgewertet und erweitert. Es sind 30 Obstbäume verteilt auf die vord. Fläche gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten. (Pflanzabstand 8,00 - 10,00m). Vorh. Obstbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
5.6 Auf der Fläche III erfolgt die Neuanlage einer Streuobstwiese. Die Bepflanzung erfolgt mit Obstbäumen gemäß Pflanzliste in Reihen mit Pflanzabständen von 8,00 - 10,00m.
5.7 Die Grünflächen der Streuobswiesen Fläche II und III sind extensiv zu bewirtschaften oder zu bewässern. Abgänge sind zu ersetzen.
5.8 Die Durchführung der Ersatzpflanzungen erfolgt durch die Gemeinde Kirchgandern. Die anteiligen Kosten für die Bepflanzung des Sondergebietes werden im Rahmen des Grundstücksverkaufs auf den Investor umgelegt. Die Realisierung der Pflanzmaßnahmen ist in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Planperiode abzuschließen.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Bebauungsplan Nr. 6 "Am Haarbach"

Landkreis Eichsfeld Gemeinde Kirchgandern

Table with columns for Satzung (Februar 2019), Entwurf (Oktober 2018), and Vorentwurf (Februar 2017)

Planung durch: OTTO HERWIG... Bünen 0 37318 Kirchgandern Tel. 036081 / 158000 info@ib-herwig.de