

BEBAUUNGSPLAN NR.7 "AM MÜHLGRABEN" GEMEINDE KIRCHGANDERN

Praeambel

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. 7 "Am Mühlgraben" der Gemeinde Kirchgandern bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.

Kirchgandern, den Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchgandern hat in seiner Sitzung am **05.07.2017** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.7 "Am Mühlgraben" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch öffentlichen Aushang im Schaukasten der Gemeinde.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchgandern hat in seiner Sitzung am **05.07.2017** den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 7 "Am Mühlgraben" der Gemeinde Kirchgandern und die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom **12.12.2017** durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am **05.07.2017** eine öffentliche Bürgerversammlung durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom **02.01.2018** bis **02.02.2018** öffentlich im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft "Hanstein-Rusteberg" ausliegen.

Die Art und Dauer der Auslegung sind vom **20.12.2017** bis **04.02.2018**, ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass während der Auslegung die Möglichkeit besteht, sich zu der Planung zu äußern.

Kirchgandern, den Der Bürgermeister

Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB mit Schreiben vom **06.11.2018** und **28.02.2019** zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 unter Berücksichtigung ihres Aufgabenbereiches aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.7 "Am Mühlgraben" und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **05.11.2018** bis **07.12.2018** öffentlich im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft "Hanstein-Rusteberg" ausliegt. Die Art und die Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **26.10.2018** bis **10.12.2018**, 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 **07.03.2019** 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 **07.03.2019** als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Kirchgandern, den Der Bürgermeister

Das Landratsamt des Landkreises Eichsfeld hat den Bebauungsplan Nr. 7 „Am Mühlgraben“, der Gemeinde Kirchgandern mit Bescheid vom genehmigt.

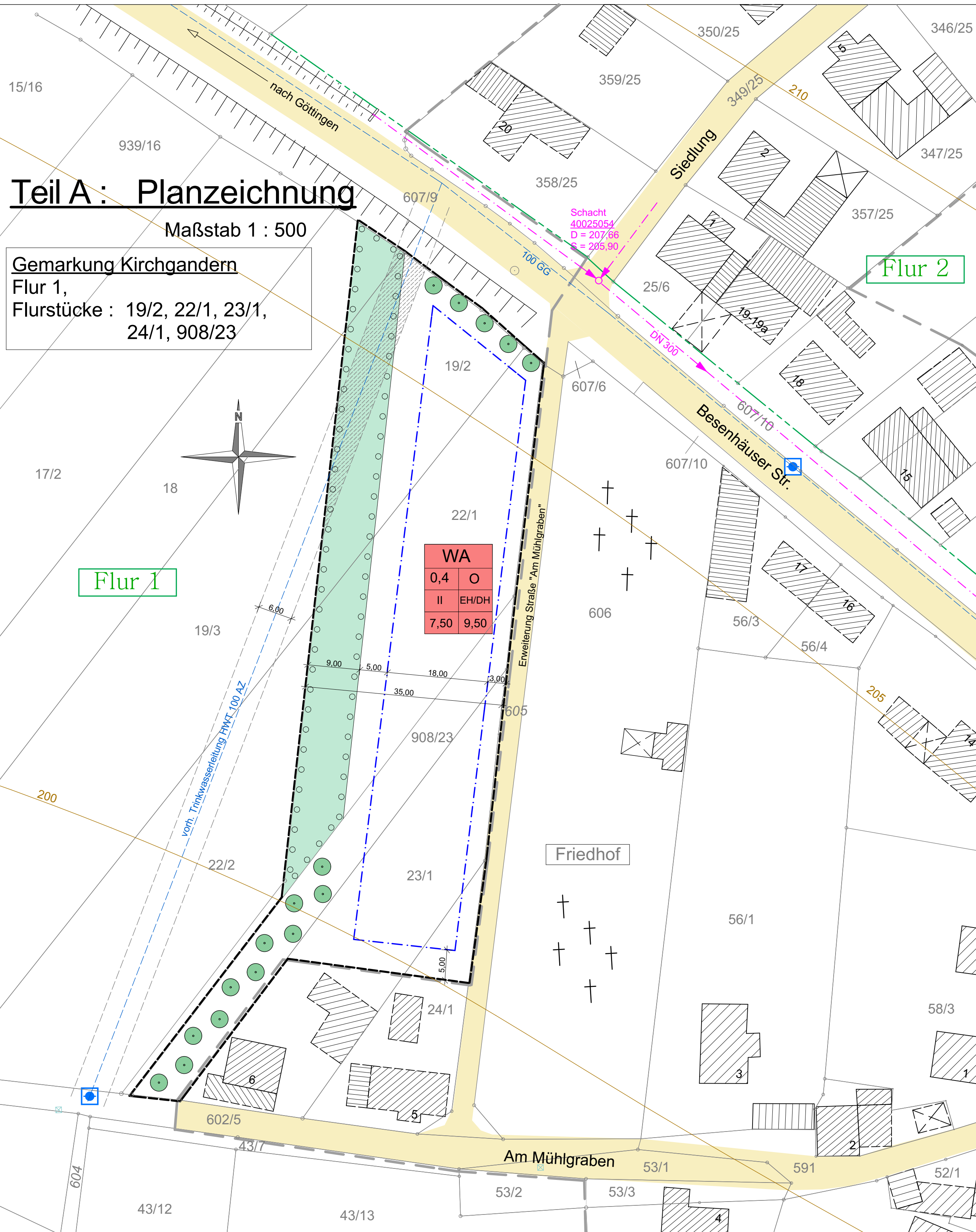
Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Am Mühlgraben“ der Gemeinde Kirchgandern bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) ist am vom Bürgermeister der Gemeinde Kirchgandern als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB ausgefertigt 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 Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Kirchgandern, den Der Bürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 7 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden. Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Kirchgandern, den Der Bürgermeister



Teil A : Planzeichnung

Maßstab 1 : 500

Gemarkung Kirchgandern
Flur 1,
Flurstücke : 19/2, 22/1, 23/1,
24/1, 908/23

Flur 1

Flur 2

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs 1 Nr 1 BauGB, § 4 BauNVO
WA allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs 1 Nr 1 BauGB, § 16 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone:

| | |
|---------------------------|---|
| Art der baulichen Nutzung | 0,4 Grundflächenzahl o offene Bauweise |
| Grundflächenzahl | Bauweise |
| Zahl der Vollgeschosse | EH / DH EH/DH Einfamilien- oder Doppelhaus |
| Traufhöhe | 7,50m Traufhöhe 9,50m Firsthöhe |

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

FLÄCHEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs 1 Nr. 20, 25 BauGB
- - - - - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
● - - - - - Anpflanzung von Einzelbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 Abs 7 BauGB
- - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- - - - - Grenze des Innenbereiches gemäß Klarstellungssatzung der Gemeinde von 2006

PLANZEICHEN ALS HINWEISE bzw. PLANUNGSGRUNDLAGEN

- - - - - Schutzstreifen über der vorh. Trinkwasserleitung
- - - - - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- - - - - Flurgrenze
- - - - - Höhenlinie 250
- - - - - Straßenverkehrsflächen
- - - - - vorh. Bebauung - katastermäßig eingemessen
- - - - - vorh. Bebauung - durch Befliegung erfasst
- - - - - vorh. Mischkanal mit Anschluss an Klärwerk "Unteres Leinetal"
- - - - - vorh. Trinkwasserleitung
- - - - - Unterflurhydrant

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Ergänzungssatzung 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 (ThürNatG) in der z.Z. gültigen Fassung
Planzeichenverordnung 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 Neubekanntmachung vom 18. August 2009
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 in der z.Z.gültigen Fassung

Teil B : Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs 1 Nr 1 BauGB + § 4 BauNVO
1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
1.2 Zulässig im allgemeinen Wohngebiet sind
- Wohngebäude
- die, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

1.4 Nicht zugelassen werden
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs 1 Nr 1 BauGB + § 16 Abs 2 BauNVO
2.1 Festgesetzt wird entsprechend der Nutzungsschablone eine Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstmaß, eine Überschreitung gemäß § 19 Abs.4 BauNVO wird nicht zugelassen.

2.2 Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Die Traufhöhe wird auf maximale 7,50m festgelegt. Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dacheindeckung bzw. bei Flachdächern Oberkante Atika. Die Firsthöhe bei Satteldächern wird auf max. 9,50m festgesetzt, der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der First. Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe ist der Randstein der vorhandenen Straße mittig vor dem Gebäude.
3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 Abs 1 Nr 1 BauGB + § 22, 23 BauNVO

3.1 Es ist die offene Bauweise festgesetzt, mit der Einschränkung dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.
3.2 Die überbaubaren Grundstücke werden durch die Bestimmung von Baugrenzen festgesetzt. Hauptgebäude dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Balkone, Erker, Vordächer und Dachüberstände bis zu 1 m über die Baugrenze wird zugelassen, soweit die Abstandsflächen eingehalten werden.

4. IMMISSIONSSCHUTZ § 9 Abs 1 Nr 23 BauGB
4.1 Fenster von ruhebedürftigen Räumen sind an der westlichen Gebäudeaußenwand nicht zulässig. Bei ausnahmsweiser Anordnung von Fenstern an der Westfassade sind diese schalldämmend auszuführen und zusätzlich zu Lüftungswecken ist eine schalldämmte Lüftungseinrichtung vorzuziehen.

5. GRÜNPLANERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs 1 Nr 9 BauGB
5.1 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird eine Heckenbepflanzung angelegt. Dort sind je 100 m² 40 Sträucher und 2 Laubbäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen und zu unterhalten. Es sind mind. 10 unterschiedliche Gehölzarten zu verwenden. Die Hecke ist freiwachsend zu belassen. Abgängige Gehölze werden adäquat ersetzt.
5.2 Der Schutzstreifen über der vorhandenen Wasserleitung ist von Bepflanzung mit großkronigen Bäumen freizuhalten.
5.3 Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 300 m² nichtbebaute Grundstücksfläche 1 Obstbaum oder drei Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten.

5.4 Entlang der Plangebietsgrenze, Flurstück 908/23 und nördlich entlang der Straße sind insgesamt 15 Laub- oder Obstbäume anzupflanzen und zu unterhalten.
5.5 Die Realisierung der Pflanzmaßnahmen ist in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Die Pflanzmaßnahmen sind durch den Erschließungsträger auszuführen, die Kosten sind in den Baugrundstücken anteilig umzulegen.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 9 Abs. 4 BauGB, § 83 ThürBO
6.1 Dacheindeckungen bei geneigten Dächern sind als Dachziegel oder Dachsteine im Farbton rot bis rotbraun und anthrazit zulässig.

PFLANZLISTE

folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
Sträucher Str. 60-100 (cm Pflanzhöhe)
Obstbäume H 10-12 oder mit mind. 180 cm Stammhöhe ab Kronenansatz

| | | | |
|---|--|--|---|
| Bäume 1. Ordnung Acer platanoides Acer pseudoplatanus Alnus glutinosa Betula pendula Fraxinus excelsior Quercus robur Salix alba Tilia cordata Tilia platyphyllos Ulmus laevis Ulmus minor | Spitzahorn Bergahorn Schwarzerei Weißbirke Eiche Stieleiche Silberweide Winterlinde Sommerlinde Flatterulme Feldulme | Sträucher Cornus sanguinea Cornus avellana Crataegus monogyna Crataegus laevigata Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rhamnus catharticus Rosa canina Rosa glauca Sambucus nigra Viburnum opulus | Kornelkirsche Roter Hartriegel Hazel Eingriffeliger Weißdorn Zweigriffeliger Weißdorn Pfaffenkappchen Liguster Rote Heckenkirsche Schlehe Krauzdorn Hundsrose Rotblättrige Rose Schwarzer Holunder Gew. Schneeball |
|---|--|--|---|

| | | |
|---|-------------------------------------|---|
| Bäume 2. Ordnung Acer campestris Carpinus betulus Sorbus aucuparia | Feldahorn Hainbuche Eberesche | Obstbäume als Hochstamm Apfel Sorten: Cox Orange, Elstar, Graevensteiner Ontarioapfel, weißer Klarapfel Sorten: Alexander Lucas, Gelferts Butterbirne, Gute Luise, Williams Christbirne Birne Sorten: Annabella, Burlat, Große Prinzessin Kirsche Pflaume Sorten: Wangenheim's Frühweitsche, Hausweitsche, Mirabelle von Nancy |
|---|-------------------------------------|---|

HINWEISE

Archologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Archologische Denkmalpflege Weimar zu melden. (§ 16 Thür. Denkmalschutzgesetz)
Ergeben sich Verdachtsmomente für eine Altlast, so ist diese Verdachtsfläche dem Landkreis Eichsfeld, Umweltamt unverzüglich anzuzeigen.

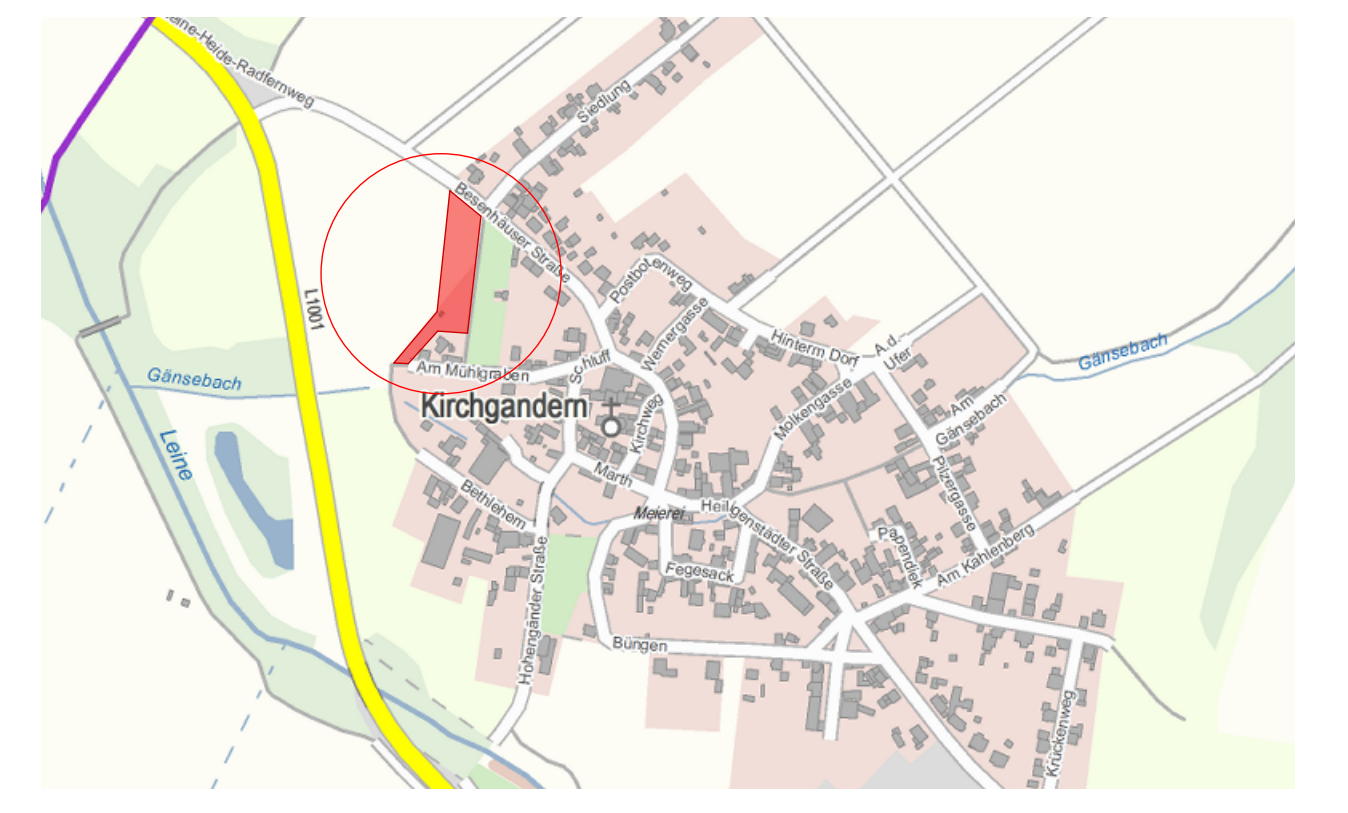
Im Plangebiet sind Grenzrichtungen (amtliche Festpunkte) des geodätischen Grundlagentetzes Thüringen vorhanden, welche gegebenenfalls durch künftige Bautätigkeit zerstört werden können. Das unbefugte Einbringen, Verändern oder Beseitigen von Grenz- und Vermessungsmarkern stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Der verantwortliche Träger der Baumaßnahme hat im Falle einer Gefährdung von Grenzmarkern dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung rechtzeitig bzw. zur Wiederherstellung der Grenzmarkern durch eine befugte Stelle durchgeführt werden.
Der Anschließpunkt für die Schmutzwasserentsorgung ist die vorh. Kanalsation in der Besenhäuser Straße, sh. Plan. Entsprechend der höhenmäßigen Einordnung der Bebauung kann eine abnehmereigene Schmutzwasserbebeulage erforderlich sein.

Verfahrensvermerk:
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement 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 Referatsbereichsleiter

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 7 "Am Mühlgraben"

Landkreis Eichsfeld
Gemeinde Kirchgandern
Gemarkung Kirchgandern, Flur: 1
Flurstücke: 19/2, 22/1, 23/1, 24/1 und 908/23

| | |
|------------|---------------|
| Satzung | März 2019 |
| Entwurf | Oktober 2018 |
| Vorentwurf | Dezember 2017 |

Planung durch:

OTTO HERWIG
INGENIEURBÜRO FÜR PLANUNG UND BAULEITUNG
Büngen 8 37318 Kirchgandern
Tel. 036081 / 158000 info@ib-herwig.de