

ERGÄNZUNGSSATZUNG

DER GEMEINDE KEFFERHAUSEN

**Im Bereich Muthental-Straße
Flur 8 „Über dem Schleifwege“**

BEGRÜNDUNG

(nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB)



Erstellt vom

Planungsbüro Strecker
37351 Dingelstädt
Bahnhofstraße 48
Tel. 036075 / 62609
Fax 036075 / 56703

Stand: 30.07.2001

Inhaltsverzeichnis

A. ALLGEMEINES

- I. Vorbemerkungen
- II. Wahl des Gebietes
- III. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung

B. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN

- I. Größe des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung
- II. Nutzungsart
- III. Maß der baulichen Nutzung
- IV. Bauweise und Baugrenzen
- V. Verkehr
- VI. Ver- und Entsorgung
- VII. Begründung und Einbindung in die Landschaft

C. ERLÄUTERUNG ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

- I. Dachausbildung
- II. Gebäudehöhe
- III. Baukörper
- IV. Nebenanlagen

D. RECHTSGRUNDLAGEN

A: ALLGEMEINES

I. Vorbemerkung

In der Gemeinde Kefferhausen wurde ein Antrag zum Neubau eines Eigenheimes in der Muthental-Straße Flur 8 Flurstück 1/21; 1/23 gestellt.

Die Gemeinde kann durch Satzung gem. § 34 Abs.4 Satz1 Nr.3 BauGB einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung der Ortslage zu der im Zusammenhang bebauten Ortslage einbeziehen, sobald es für die Entwicklung der Gemeinde, für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke innerhalb des Gemeindegebietes erforderlich ist.

Die Gemeinde ist daher bestrebt, durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) der vorgenannten Aufgabe gerecht zu werden.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat von Kefferhausen beschlossen, für die Außenbereichsgrundstücke im Bereich nördlich der Muthental-Straße eine Ergänzungssatzung aufzustellen.

II. Wahl des Gebietes

Die betroffenen Grundstücke grenzen unmittelbar an bebaute Bereiche der Ortslage an. Eine Bebauung soll die vorhandene Ortslage abrunden.

Das Gelände hat ein leichtes Gefälle nach Norden und liegt zwischen 378 m – 382 m, über NN. Zur Zeit werden die Parzellen privat landwirtschaftlich als Ackerland von den Eigentümern genutzt. Da sich der vorgesehene Bereich sehr gut für eine Wohnungsbebauung eignet, hat der Gemeinderat diese Fläche für die bauliche Entwicklung der Ortschaft ausgewählt.-

III. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung

Durch die Ergänzungssatzung sollen derzeitige Außenbereichsgrundstücke durch Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage zugeordnet und somit den Bürgern der Gemeinde Kefferhausen als Bauland bereitgestellt werden.

B. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN

I. Größe des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfaßt eine Fläche in einer Größe von .

Gesamt:	3400 m ²
- davon	
- bebaute Fläche	1500 m ²
- Fläche mit Bindung für Bepflanzung	700 m ²
- sonstig Grundstücksfläche	1200 m ²

II. Nutzungsart

Die geplante bauliche Nutzung soll sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Ortsbild wird nicht negativ beeinträchtigt.

III. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1,2 und 4 BauGB)

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung am Randbereich der Ortslage wurde durch die textliche Festsetzung die maximale Traufhöhe mit 5,00 m festgesetzt.

Demzufolge können im Bereich der Baugrenzen 4 Eigenheime mit einem Vollgeschoß und ausgebauten Dachgeschoß errichtet werden.

IV. Bauweise und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sind so bemessen, daß die zukünftigen Bauwünsche ohne Überschreitung der Baugrenzen durch Wohnbebauung bebaut werden kann. Die Bauvorhaben müssen sich der Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 BauGB einfügen.

V. Verkehr

Die vorhandene befestigte Muthental-Straße ist direkt von der Küllstedter Straße (K221) an den Verkehr angeschlossen.

VI. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung und Entsorgung der geplanten Baugrundstücke ist gewährleistet. **Die Trinkwasserversorgung** erfolgt über die vorhandene TW-Leitung DN 80. **Das Schmutzwasser** und Oberflächenwasser wird über den vorhandenen Mischkanal B300 in die Zentrale Kläranlage abgeleitet. Dies erfolgt zum Teil mit einer Hebeanlage.

Die Stromversorgung erfolgt über das NS-Kabel der TEAG.

Die Erdgasversorgung erfolgt über die schon verlegte Leitung durch den Versorgungsbetrieb Eichsfeldgas GmbH.

Telefonanschlüsse werden über das vorhandene Netz der Deutschen Telekom bereitgestellt.

VII. Begrünung und Einbindung in die Landschaft

Die Grundstücke wurden bisher als Ackerland -Wiese genutzt. Auf den Grundstücken sind keine Sträucher oder Bäume als Bestand vorhanden.

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum aus der Baumschule nach Artenliste mit einem Stammumfang von 10 cm zu pflanzen .

Da im vorgeschlagenen Geltungsbereich nicht genügend Fläche zur Bepflanzung von Bäumen zur Verfügung steht , wird nördlich der Muthentalstraße in Verlängerung des Schleifweges eine Fläche von ca. 140 m zugeordnet und von der Gemeinde festgesetzt.

(Teilfläche vom Feldweg Flurstück 103/1)

Diese wird mit 12 einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen mit 10-12 cm Stammumfang aus der Baumschule nach DIN 18916 , entsprechend der vorgeschlagenen Artenliste bepflanzt.

In der Ergänzungssatzung wird diese Fläche als Zuordnungsfestsetzung außerhalb des Geltungsbereiches (farblich Grün), dargestellt.

Die Sammelausgleichsmaßnahme wird den Grundstücken (gesamter Geltungsbereich auf denen die Eingriffe statt finden) zugeordnet .

Die Kosten werden Anteilig nach Grundstücksgröße auf die Bauwerber umgelagert !

Artenliste:

- | | |
|---------------|---------------------|
| - Spitzahorn | Acer platanoides |
| - Sommerlinde | Tilia platyphyllos |
| - Winterlinde | Tilia cordata |
| - Feldahorn | Acer campestre |
| - Bergahorn | Acer pseudoplatanus |

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

I. Dachausbildung

Im Bereich der Ortschaft ist das Satteldach ortsüblich. Um den Charakter der Dachlandschaft zu erhalten sind in den Bereichen der Ergänzungssatzung Dächer als Satteldächer, sowie Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung erfolgt in Anpassung an die vorhandenen Dachneigungen und wird mit 40° - 49° festgelegt. Nebengebäude können mit geringerer Dachneigung ausgeführt werden.

Die Dacheindeckung ist mit roten bis rotbraunen Dachziegeln, bzw. Betondachsteinen zulässig.

II. Gebäudehöhe

In der Ergänzungssatzung ist die Traufhöhe mit 5 m (Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachoberfläche und der mittleren gewachsenen Geländeoberfläche an der Längsseite des Gebäudes, senkrecht gemessen) festgesetzt. Der festgelegte Wert bildet die Höchstgrenze.

III. Baukörper

Eigenheime in Holzbauweise wie Blockhäuser sind auf Grund ihrer dorfbildstörenden Konstruktion nicht zulässig.

IV. Nebenanlagen

Nebenanlagen und Garagen sind ab rückwärtiger Hauskante in einem Abstand von maximal 12m zulässig.

Diese sind mit einer Dachneigung von 15° - 45° auszuführen, so daß eine Eindeckung mit Dachziegeln noch möglich ist.

D. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2902)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), insbesondere die §§ 1 bis 23
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DIN 18003
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 553 für den Freistaat Thüringen Nr. 19/1994)
5. Bundes- und Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
6. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung- ThürKO) vom 16.08.1993 (GVBl. S. 501) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.04.1998 (GVBl. S. 73)
7. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thür Naturschutzgesetz- ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.05.1999 (GVBl. des Landes Thüringen Nr.10/1999, S. 298)

Kefferhausen , den 30.07.2001

Bürgermeister

Planungsbüro