

ERGÄNZUNGSSATZUNG

DER GEMEINDE KEFFERHAUSEN

**Im Bereich Angerberg
Flur 6**

BEGRÜNDUNG

(nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Erstellt vom

Planungsbüro Strecker
37351 Dingelstädt
Bahnhofstraße 48

Tel. 036075 / 62609
Fax 036075 / 56703

Überarbeitet : 10.01.2003

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 Einbringung in die Landschaft

C. ERLÄUTERUNG ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

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

A: ALLGEMEINES

I. Vorbemerkung

In der Gemeinde Kefferhausen wurden zwei Anträge zum Neubau eines Eigenheimes am Angerberg Flur 6 gestellt. Die Grundstücke sind unvermessen

Die Gemeinde kann durch Satzung gem. § 34 Abs.4 Satz 1 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 nord-östlich des Angerberges eine Ergänzungssatzung aufzustellen.

I. Wahl des Gebietes

Die betroffenen Grundstücke werden unmittelbar von bebauten Bereiche der Ortslage eingeschlossen .Die Grundstücke liegen unmittelbar im Zentrum der Gemeinde . Eine Bebauung soll die vorhandene Ortslage abrunden.

Das Gelände hat eine leichtes Gefälle nach Süd-Osten und liegt zwischen 380 m – 385 m , über NN. Zur Zeit werden die Parzellen privat als Gartenland 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.-

II. 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 ca.

Gesamt:	1900 m ²
- davon	
- bebaubare Fläche	800 m ²
- Fläche für Bepflanzung und Garten	1100 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 (gem. § 34 BauGB).

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 Traufhöhe mit 5,00 m festgesetzt .

Demzufolge können im Bereich der Baugrenzen 3 Eigenheime mit einem Vollgeschoß und ausgebauten Dachgeschoß errichtet werden.

IV. Bauweise und Baugrenzen

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

V. Verkehr

Die vorhandene befestigte Straße Angerberg ist direkt von der Hauptstraße (K18), an den Verkehr angeschlossen. Bei der mit Bitumen befestigte Straße handelt es sich um eine Anliegerstraße – ohne Durchgangsverkehr. Die Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr mit einer Breite von 3,50 m und einer Achslast von 14 t ist gewährleistet.

VI. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung und Entsorgung der geplanten Baugrundstücke ist gewährleistet. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die vorhandene TW-Leitung DN 150. (Eventuelle Druckerhöhungsanlage erfolgt durch Bauherrn !)

Das Schmutzwasser und Oberflächenwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal B 300 über einen Revisionschacht an der Grundstücksgrenze direkt in die KA- Horsmar geleitet. Die Versickerung des RW ist auf Grund des vorh. Baugrundes –Ton/Lehm nicht möglich !

Die Stromversorgung erfolgt über das NS-Kabel der TEAG.

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

Telefonanschlüsse werden über das vorhandene Netz der Deutschen Telekom abgesichert.

Eine Abstimmung mit allen Versorgungsträgern erfolgte durch das Planungsbüro .

VII. Begrünung und Einbindung in die Landschaft

Die Grundstücke wurden bisher als Gartenland genutzt. Auf den Grundstücken sind Sträucher und Obstbäume schon vorhanden. Die 6 Einzelbäume westlich der Grundstücksgrenze Flurstück 5027 zur Straße Angerberg werden erhalten. Nach der Bebauung werden die Grundstücke je angefangene 400 m² mit zwei

hochstämmigen Laubbäumen oder drei Obstbäumen entsprechend der textlichen Festsetzung Teil B Abs. III. bepflanzt .

Artenliste:

- Obstbäume - hochstämmig

Zwetschen : Wangenheims Frühzwetsche ; Feilnbacher Hauszwetsche

Äpfel : Roter Boskoop ; Jakob Lebel ;Baumanns Renette

Kirschen : Schattenmorelle ; Büttners Rote Knorpelkirsche

- Laubbäume - hochstämmig

Feldahorn *Acer campestre*

Winterlinde *Tilia cordata*

Grundsätzlich werden nur Baumschulwaren nach DIN 18916 mit einem Stammumfang von 10 cm – 12 cm gepflanzt .

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 erfolgt mit naturroten oder schwach engobierten Dachziegeln - bzw. Betondachsteinen.

II. Gebäudehöhe

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

III. Baukörper

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

IV. Nebenanlagen

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre Erschließung hat über die öffentlichen Verkehrsflächen zu erfolgen.

Die Dachneigung der Nebengebäude/Garage ist so zu wählen, daß eine Ziegeleindeckung 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 10.01.2003