

AUSLEGUNGSPLAN KALLMERODE

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan**

"Am Kefferhäuser Weg"

37327 Kallmerode

1. Gesetzliche Grundlagen

Nach dem Baugesetzbuch (Bau-GB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.08.1997 (Bau-GB I 1. Seite 21.41) Paragraph 12 zum Vorhabens- und Erschließungsplan

(1) Die Gemeinde kann durch einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit vom Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabensträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plan zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist, und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluß nach Paragraph 10 Absatz 1 verpflichtet.

(2) Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenssträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden.

Am 25.03.1998 faßte der Gemeinderat Kallmerode den Beschluß Nr. 97/23/98 über die Aufstellung eines Vorhabens- und Erschließungsplans "Am Kefferhäuser Weg" in Kallmerode mit folgendem Wortlaut:

"1. Für das Gebiet "Am Kefferhäuser Weg" (Flur 2; Flurstück 57) - Kallmerode soll ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt werden (§ 12 BauGB). Über eine Vorhabens- und Erschließungsplan möchte Herr Dr. Bernhard Senft, Ringau 6 in 37327 Leinefelde, als Vorhabenträger das notwendige Baurecht auf eigenen Kosten (komplette Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten) herstellen.

2. Aufstellungsbeschluß

2.1. Beschluß (siehe Anlage 1)

2.2. Veröffentlichung im Unstrut-Journal 9/98 (siehe Anlage 2)

3. Kartengrundlage

Für das Vorhaben liegt ein aktueller Auszug aus dem Katasteramt Worbis zugrunde.

Hier ist das Grundstück der Flur 2 der Gemeinde Kallmerode Blatt 666 Flurstück 57 "Am Kefferhäuser Weg" mit 3495 m² exakt eingetragen.

4. Planungsgrundlage

Das Büro für Bauplanung und Bauleitung Schubbert, 37308 Heiligenstadt, Hospitalstraße 3, hat über die vorlagenberechtigte Architektin Frau Waltraud Schubbert einen 2stufigen Bebauungsplan für das Grundstück "Am Kefferhäuser Weg" Flur 2 Flurstück 57 entworfen.

Danach sollen in 2 Baustufen einmal 3 Reihenhäuser und in einer 2. Ausbaustufe 2 Einzelhäuser gebaut werden.

Die Bebauung in der ersten Baustufe soll mit 3 eingeschossigen Häusern mit Drempel, Satteldach und Erker ausgeführt werden. Die 3 Häuser in der 1. Baustufe werden direkt aneinander anschließen. Die beiden äußeren Häuser erhalten einen seitlich angelagerten Vorbau. Das mittlere Haus erhält einen Eingang mit einem vorgelagerten Eingang. Die in der 2. Baustufe vorgesehenen Häuser sollen als Einzelhäuser ausgeführt werden.

Die vorgesehene Bebauung entspricht der am Standort vorherrschenden Bebauung. Zu jedem Haus kommt ein direkt zugeordneter Hof mit Garage oder Carport, Garten, und Grünfläche.

Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Grundstück 57 liegt mit dem Kefferhäuser Weg direkt an der vorhandenen Trinkwasser- und Schmutzwasserleitung.

Desweiteren befindet sich unmittelbar an dem Grundstück 57 die örtliche Elektroleitung und am Kefferhäuser Weg am gesamten Grundstück entlang befindet sich die Erdgasleitung.

Im nördlichen Teil des Grundstücks soll eine gemeinsame Kleinkläranlage errichtet werden sowie ein Trinkwasserspeicher.

5. Ausgangssituation

Das Grundstück in Kallmerode "Am Kefferhäuser Weg" Flur 2 Flurstück 57 war bisher individuell genutztes Ackerland. Es liegt direkt am erschlossenen Kefferhäuser Weg und ist ringsherum von öffentlichen Wegen, sowie im Süden von einer öffentlichen und geteerten Straße versehen.

Im Kefferhäuser Weg befinden sich sämtliche Erschließungsleitungen wie Trinkwasserleitung, Schmutzwasserleitung, Elektroenergieleitung sowie Erdgasleitung.

Die kaufrechtliche Übertragung an Herrn Dr. Bernhard Senft, 37327 Leinefelde, Ringau 6, ist rechtlich ordnungsgemäß erfolgt und ist bereits im Grundbuch vorgemerkt.

6. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Am Kefferhäuser Weg" beschränkt sich ausschließlich auf das Flurstück 57 der Flur 2 der Gemeinde Kallmerode. Es wird kein angrenzendes Grundstück in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen oder belastet.

7. Vorbereitende Bauleitungsplanung

Die Bauleitungsplanung hat folgenden Arbeitsstand:

Es ist vorgesehen, daß im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfaßte Flurstück 57 in 2 Ausbaustufen auszubauen. Es liegt ein grundsätzlicher Bebauungsplan für das Grundstück vor, auf welchem insgesamt 5 Wohnhäuser gebaut werden sollen.

In der Mitte des Flurstücks 57 ist ein Weg vorgesehen, so daß alle Grundstücke von vorn als auch von hinten erreicht werden können.

Die erste Baustufe soll, wenn irgend möglich, noch 1998 beginnen und eine Nutzung soll unbedingt im Jahre 1999 erreicht werden. Spätestens 36 Monate nach der Fertigstellung der ersten 3 Reihenhäuser soll die 2. Ausbaustufe mit 2 Wohnhäusern begonnen werden.

Bereits in der 1. Ausbaustufe jedoch werden die gesamten Ver- und Entsorgungsleitungen so angelegt, daß sie für das gesamte Vorhaben ausreichen. Um eine hinreichende Trinkwasserversorgung zu sichern, wird ein zusätzlicher Trinkwasserspeicher für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Kefferhäuser Weg" vorgesehen. Die 5 zu bauenden Häuser werden an einer gemeinsamen Kleinkläranlage angeschlossen und danach in die vorhandene Schmutzwasseranlage entsorgt.

8. Planziele

In der ersten Baustufe sollen 3 Reihenhäuser errichtet werden. Diese sollen bereits 1999 nutzungsfähig gestaltet sein.

Die 2. Baustufe mit der Errichtung von weiteren 2 Einfamilienhäusern soll im Jahre 2001 bzw. 2002 beginnen.

Der 1. Bauabschnitt ist bereits Ende 1999, auch in seinen Außenanlagen, komplett zu gestalten.

Der Bauherr verpflichtet sich, entlang des Flurstücks 57 "Am Kefferhäuser Weg" einen Bürgersteig für Anlieger zu schaffen.

Vor den Häusern befinden sich kleine Vorgärten und neben und hinter den Häusern befinden sich Grünflächen, Obstbäume und ein kleiner Nutzgarten.

Die gesamte Außenanlage wird gestaltet im Stil des Eichsfelder Dorfes.

9. Städtebauliche Grundsätze

Am Kefferhäuser Weg befinden sich rechts- und linksseitig Einfamilienhäuser mit eingeschossiger Bebauung teilweise mit Drempel und Erker sowie roten Dachziegeln. An der westlichen Seite des Kefferhäuser Weges ist die Firstrichtung rechtwinklig zum Kefferhäuser Weg ausgerichtet.

Genau in dieser Bauweise sollen die 3 Reihenhäuser errichtet werden, als einstöckige Häuser mit Drempel und Erker sowie roter Ziegeleindeckung.

Die Häuser sind mit kleinen Vorgärten und angelagerten Vorbauten auszuführen.

Mit der Errichtung der genannten Häuser wird der Kefferhäuser Weg durchgehend, vom Dorfzentrum bis zum Ende angepaßt, gestaltet.

Der Gemeinderat hat zu der vorgesehenen Bebauung seine Zustimmung per Beschluß gegeben.

Auf der Mitte des Flurstückes 57 wird ein gemeinsamer Weg erstellt, der die erste mit der zweiten Baustufe trennt. In der 2. Baustufe ist die Firstrichtung parallel zum Weg zu nehmen, da die Grundstücke an diesem Weg mit Firstrichtung parallel zum Weg gestaltet sind.

Die gesamte Grundstücksgestaltung wird der örtlichen Gestaltung angepaßt, d. h., versehen mit Grünanlagen, Obstbäumen und Kleingärten.

10. Altlasten

Das zu bebauende Flurstück Nr. 57 ist frei von Altlasten.

11. Ver- und Entsorgungsanlagen

In der öffentlichen Straße "Kefferhäuser Weg" sind bereits bis an das entsprechend vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kefferhäuser Weg" Flurstück 57 angrenzend, die örtliche Trinkwasserleitung sowie auch die örtliche Schmutzwasserleitung vorhanden.

Ebenfalls im Kefferhäuser Weg direkt angrenzend an das Flurstück 57 befindet sich die Erdgasleitung sowie die Elektroenergieleitung.

Um an die vorhandene Schmutzwasserleitung und Abwasserleitung anbinden zu können, wird der im Vorhaben vorgesehene Ausbau des Flurstücks 57 mit einer gemeinsamen Kleinkläranlage versehen, die dann abwasserseits an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden kann.

Da das im Bebauungsplan vorgesehene Vorhaben "Am Kefferhäuser Weg" relativ hoch gelegen ist, ist weiterhin vorgesehen, ein Trinkwasserzweckspeicher einzurichten, um genügend Wasser für die Nutzer zur Verfügung zu stellen.

Somit kann die im Vorhaben vorgesehene Bebauung entsprechend des Bebauungsplans "Am Kefferhäuser Weg" im Flurstück 57 ordnungsgemäß ver- und entsorgt werden, durch bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen.

12. Grünordnerische Festsetzung

Die Bebauung des Grundstücks entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist kleiner als 40 %.

Sowohl die 3 Reihenhäuser in der ersten Ausbaustufe als auch die 2 Einzelhäuser in der 2. Ausbaustufe sind von einem Grüngürtel umgeben.

Vor den Häusern befindet sich ein 2 m breiter Vorgarten und neben den Häusern befindet sich ein ca. 20 m breiter Grünbereich. Dieser Grünbereich wird durch eine lebende Hecke mit Liguster- oder Lebensbaumbepflanzung eingegrenzt.

Im Innenbereich wird die Gestaltung vorgenommen durch Grasflächen mit Obstbäumen sowie Zier- und Nutzgarten. Zu jedem Haus ist eine Garage bzw. Carport vorgesehen.

Zwischen den Häusern in der ersten Baustufe (3 Reihenhäuser) und der 2. Baustufe (2 Einzelwohnhäuser) wird ein gemeinsam genutzter, geschotterter und mit Kies belegter Weg gebaut.

Über diesen Weg ist jedes Grundstück als auch von hinten direkt erreichbar.

Die Gesamtgestaltung wird über 60 % im Grünnutz- und Zierbereich angelegt entsprechend der Vorhabensgestaltung des gesamten Wohngebietes "Am Kefferhäuser Weg".

Heiligenstadt, den 12.05.1998



Waltraud Schubbert

Dr. Senft