

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 "Hackeberg" Gemeinde Rustenfelde

Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.7.2023 | Nr. 221 wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Rustenfelde in seiner Sitzung am der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 „Hackeberg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.

Rustenfelde, den Siegel Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde Rustenfelde hat in seiner Sitzung am **3.07.2023** den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung im Schaukasten der Gemeinde Rustenfelde.

2. OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde Rustenfelde hat in seiner Sitzung am **11.12.2023** den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Hackeberg" und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom Sie sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Hackeberg" und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeiten von auf der Internetseite der VG Rusteberg www.vg-hanstein-rusteberg.de veröffentlicht worden. Die Art und Dauer der öffentliche Auslegung sind vom bis ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Anregungen und Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das den Bürgern im Rahmen des Auslegungsverfahrens auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird.

5. ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde Rustenfelde hat die von den Bürgern fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

6. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 „Hackeberg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurden durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB am als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Rustenfelde, den Siegel Der Bürgermeister

7. AUSFERTIGUNG

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 „Hackeberg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

8. BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Hackeberg“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist ortsüblich und auf der Internetseite der VG Hanstein-Rusteberg bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

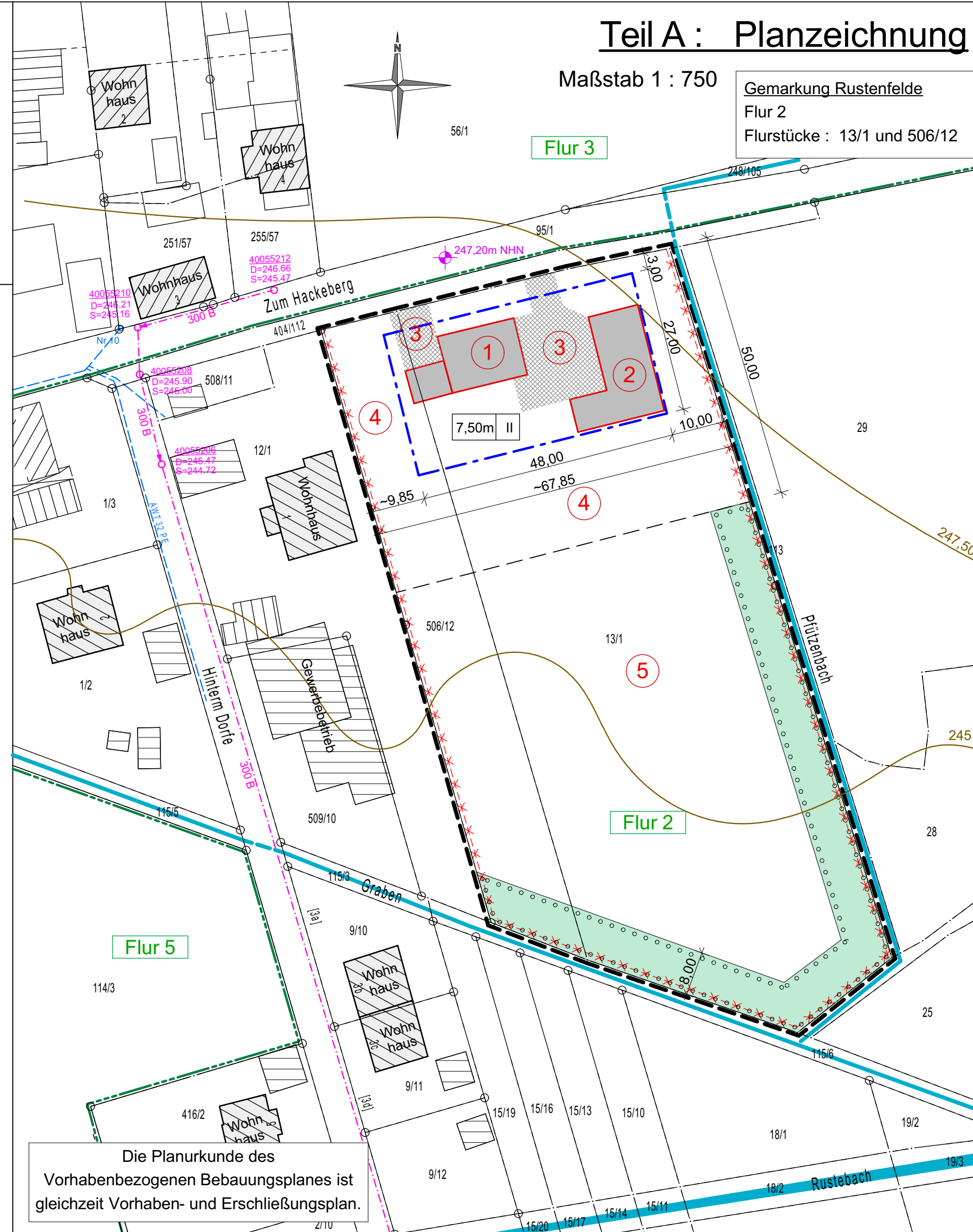
Rustenfelde, den Siegel Der Bürgermeister

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

Siegel Referatsbereichsleiter



Planzeichenerklärung

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

Füllschema der Nutzungsschablone:

Traufhöhe	Zahl der Vollgeschosse	II	zwei Vollgeschosse
		7,50m	Traufhöhe

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

--- Baugrenze

--- Sonstige Planzeichen § 9 Abs 7 BauGB

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

--- geplante Vorhaben mit lfd. Nummerierung sh. Textliche Festsetzung Pkt. 6

--- Zaunanlage

--- Höhenbezugspunkt für Traufhöhe

FLÄCHEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs 1 Nr. 20, 25 BauGB

--- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNGEN

--- vorh. Mischkanal mit Anschluss an Klärwerk "Unteres Leinetal"

--- vorh. Trinkwasserleitung

--- Elektroversorgung

PLANZEICHEN ALS HINWEISE bzw. PLANUNGSGRUNDLAGE

--- 43/2 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

--- [Flur 2] Flurgrenze mit Flurnummer

--- 250 Höhenlinie

--- Straßenverkehrsflächen

--- vorh. Bebauung

Teil B : Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs 1 Nr 1 BauGB + § 4 BauNVO

Zulässig sind ein Wohnhaus mit max. 2 Wohnungen und Garagen.
Weiterhin ist die Errichtung von Wirtschaftsgebäuden zulässig, zur Nutzung als
- Stallungen für Rinder, event. Pferde
- Stallungen für Kleintiere - Gänse, Hühner, Kanichen
- Abstellflächen für landwirtschaftliche Geräte und Anlagen
- Lagerung von Futtermaterial

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs 1 Nr 1 BauGB + § 16 - 21 BauNVO

2.1 Für die Bebauung 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 Attika. Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe ist die vorhandene Straße mittig vor dem Gebäude, sh. Höhenbezugspunkt.
2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur eingeschossig mit einer max. Traufhöhe von 3,00m zulässig.

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

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen 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. Terrassenanlagen in Verbindung mit dem Hauptgebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb der gesamten Baugebietsfläche zulässig.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG § 9 Abs 4 BauGB + § 88 ThürBO

4.1 Dächer sind als Satteldächer und Walmdächer zulässig, die Dachneigung wird auf 20° - 45° festgesetzt.
4.2 Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind als Dachziegel oder Dachsteine im Farbton rot bis rotbraun und anthrazit zulässig.
4.3 Die Festsetzung von Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gilt nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Dachgauben und untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Überdachungen und Wintergärten.

5. GRÜNPLANERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs 1 Nr 9 BauGB

5.1 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze wird eine Baumreihe angelegt, es sind Laub- oder Obstbäume als Hochstämme im Abstand von 10m gemäß Pflanzliste anzupflanzen und zu unterhalten. Es sind unterschiedliche Gehölzarten zu verwenden.
5.2 Die Realisierung der Pflanzmaßnahmen ist der im zweiten Jahr nach der Genehmigung des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Die Pflanzmaßnahmen sind durch den Bauherrn auszuführen.

6. KONKRETISIERUNG DES VORHABENS

6.1 Nachfolgend aufgeführte Maßnahmen sollen im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt werden:

- 1 Errichtung eines Wohnhauses mit max. 2 Wohnungen mit Garagenanbau befestigten Freiflächen zur Terrassennutzung einschl. eventuell zu errichtende Terrassenüberdachung
 - 2 Errichtung von Wirtschaftsgebäuden zur Nutzung als
- Stallungen für Rinder, event. Pferde
- Stallungen für Kleintiere - Gänse, Hühner, Kanichen
- Abstellflächen für landwirtschaftliche Geräte und Anlagen
- Lagerung von Futtermaterial
 - 3 Herstellung einer befestigten Hofflächen mit Zufahrt zum Grundstück und den Wirtschaftsgebäuden, sowie Garagenzufahrt
 - 4 Freifläche zur Gartennutzung und Erholung, Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugrundstücks dienen
 - 5 Freifläche als landwirtschaftliche Nutzfläche (Tierhaltung, Obstweide, landwirtschaftliche Nutzung), Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugrundstücks dienen
- Errichtung einer Grundstückseinfriedung bis 2,0m Höhe einschl. Toranlage

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	Bäume 2. Ordnung	Feldahorn
Acer platanoides	Acer campestre	Hainbuche
Acer pseudoplatanus	Carpinus betulus	Eberesche
Alnus glutinosa	Sorbus aucuparia	
Betula pendula		
Fraxinus excelsior		
Quercus robur		
Salix alba		
Tilia cordata		
Tilia platyphyllos		
Ulmus laevis		
Ulmus minor		
Spitzahorn		
Bergahorn		
Schwarzlerche		
Weißbirke		
Esche		
Sitteleiche		
Silberweide		
Winterlinde		
Sommerlinde		
Flatterulme		
Feldulme		
	Obstbäume als Hochstamm	
	Apfel	Sorten: Cox Orange, Elstar, Gravensteiner, Ontarioapfel, weißer Klarapfel
	Birne	Sorten: Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Williams Christbirne
	Kirsche	Sorten: Annabella, Burlat, Große Prinzessin
	Pflaume	Sorten: Wangenheim's Frühzwetsche, Hauszwetsche, Mirabelle von Nancy

HINWEISE

Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu melden.

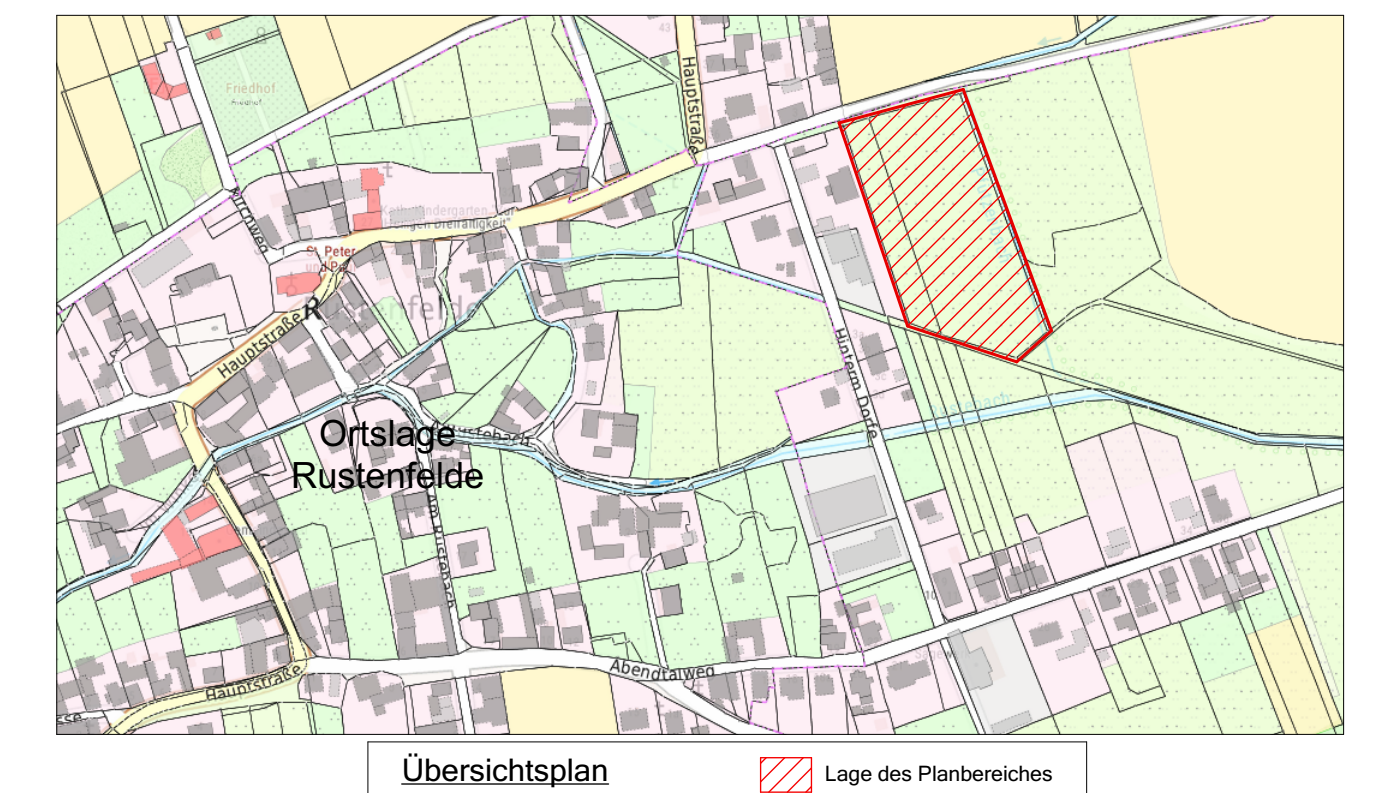
Die von der Satzung umfassten Flurstücke sind nicht als altlastverdächtige Flächen (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen.

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen (amtliche Festpunkte) des geodätischen Grundlagentznetzes Thüringen vorhanden, welche gegebenenfalls durch künftige Bautätigkeit zerstört werden können. Das unbefugte Einbringen, Verändern oder Beseitigen von Grenz- und Vermessungsmarken stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Der verantwortliche Träger der Baumaßnahme hat im Falle einer Gefährdung von Grenzmarken dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung rechtzeitig bzw. zur Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine befugte Stelle durchgeführt werden.

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 (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
Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThüDSchG) in der z.Z. gültigen Fassung



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3

"Hackeberg"

Gemeinde Rustenfelde, Landkreis Eichsfeld

Gemarkung Rustenfelde Flur: 2 Flurstücke: 13/1 und 506/12	
Vorhabenträger: Paula Kahlmeyer und Lukas Ludolph Gemeinde Rustenfelde 37318 Rustenfelde	Satzung Entwurf Vorentwurf Dezember 2023
Planung: Büngen 8, 37318 Kirchgandern Tel. 036081 / 158000 info@b-herwig.de	Planung: M 1 : 750