Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.8
"Erweiterung Betriebsgelände der Firma MCI Miritz"

Gemeinde Kirchgandern

Praeambel

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 I Nr. 221 wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Kirchgandern in seiner Sitzung am ..... den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Erweiterung Betriebsgelände der Firma MCI Miritz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.

Kirchgandern, den..... Siegel Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchgandern hat in seiner Sitzung am ..... den Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 festgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung im Schaukasten der Gemeinde Kirchgandern.

2. Offenlegungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchgandern hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Erweiterung Betriebsgelände der Firma MCI Miritz" 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. 8 "Erweiterung Betriebsgelände der Firma MCI Miritz" und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeiten von ..... bis ..... 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.

Kirchgandern, den..... Siegel Der Bürgermeister

5. Abwägungsbeschluss

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

6. Satzungsbeschluss

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 „Erweiterung Betriebsgelände der Firma MCI Miritz" 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.

Kirchgandern, den ..... Siegel Der Bürgermeister

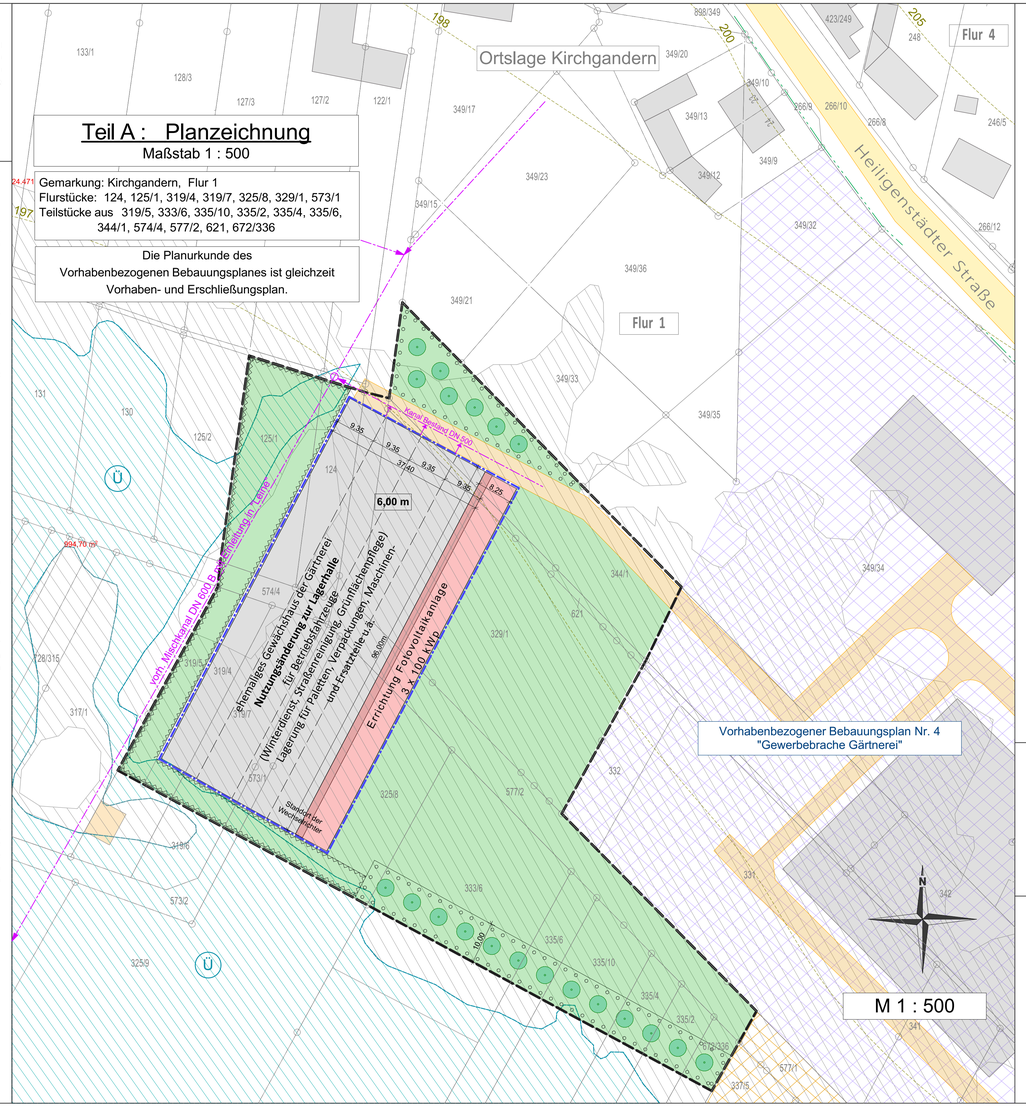
7. Ausfertigung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 „Erweiterung Betriebsgelände der Firma MCI Miritz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

8. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Erweiterung Betriebsgelände der Firma MCI Miritz" 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.

Kirchgandern, den..... Siegel Der Bürgermeister



Planzeichenerklärung

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

Füllschema der Nutzungsschablone:

Höhe von baulichen Anlagen	6,00m Höhe der baulichen Anlagen

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anzupflanzender Baum

Grünfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 Abs 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

betriebseigene Straßenverkehrsflächen

Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

PLANZEICHEN ALS NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

öffentliche Straßenverkehrsflächen

50/1 Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Gemarkungsgrenze

197 Höhenlinie

vorhandene Bebauung

Überschwemmungsgebiet der Leine

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebiet

196,00m Höhenbezugspunkt für bauliche Anlagen 196,00 m NN - OK Fußboden Gewächshaus

Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.4 "Gewerbebrache Gärtnerei"

Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.3 "Zur Furthmühle"

PFLANZLISTE

folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
Bäume H 10-12 oder mit mind. 180 cm Stammhöhe ab Kronenansatz

Bäume 1. Ordnung		Bäume 2. Ordnung	
Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Weißbirke		
Fraxinus excelsior	Esche		
Quercus robur	Stieleiche		
Salix alba	Silberweide		
Tilia cordata	Winterlinde		
Tilia platyphyllos	Sommerlinde		
Ulmus minor	Feldulme		

Teil B : Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 12 BauGB

1. Es erfolgt keine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO, da bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen die BauNVO gemäß § 12 (3) BauGB nicht angewendet werden muss.

2. Geplant ist die **Nutzungsänderung des ehemaligen Gewächshauses** der Gärtnerei welches sich auf dem Plangebiet befindet und seit Aufgabe der gärtnerischen Nutzung leer steht. Das Gebäude soll zukünftig von der Firma Miritz als Abstellflächen bzw. Lagerflächen für Betriebsfahrzeuge (Winterdienst, Straßenreinigung, Grünflächenpflege u.ä.) Paletten, Verpackungen, Maschinen- und Ersatzteile genutzt werden.

3. Südlich vor dem Gewächshaus soll eine **Freiflächen-Fotovoltaikanlage** vor die gesamte Länge des Gewächshauses ca. 96,00m errichtet werden. Die PV-Anlage ist für eine Leistung von ca. 3x100 kWp geplant. Mithilfe einer Unterkonstruktion werden die Module in einem entsprechenden Neigungswinkel errichtet, so dass höchstmögliche Erträge erzielt werden können. Der gesamte erzeugte Strom dient zum Eigenverbrauch durch die Firma Miritz.

4. Die Umsetzung des geplanten Nutzungskonzeptes wird über einen Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Kirchgandern und dem Vorhabenträger abgesichert. Zulässig sind nur diejenigen Nutzungen, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

5. Die Planzeichnung ist gleichzeitig der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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

1. Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 BauNVO ist festgesetzt durch die Größe der Grundfläche der Baulichen Anlagen.

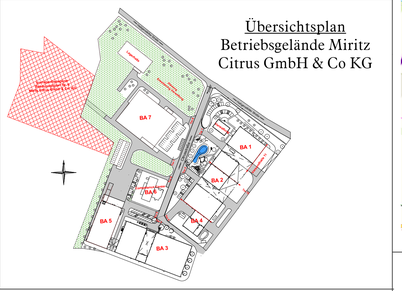
2. Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen ist durch die Grundfläche des bestehenden Gewächshauses sowie die festgesetzte Grundfläche für die Fotovoltaik festgesetzt.

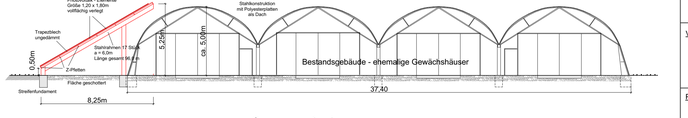
3. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Gebäude- bzw. Anlagenhöhe von max. 6,00m zu einem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhe ist der vorhandene Fußboden im ehemaligen Gewächshaus.

3. GRÜNPLANERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs 1 Nr 25 BauGB

6.1. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 20 Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Es sind unterschiedliche Gehölzarten der Pflanzliste zu verwenden.

6.5. Alle Pflanzmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger durchzuführen.





Systemschnitt
Bestand Gewächshaus mit Errichtung Fotovoltaik

HINWEISE

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

Ergeben sich während der Baumaßnahmen weitere Verdachtsmomente für eine Altlast, so ist diese Verdachtsfläche dem Landkreis Eichsfeld, Umweltamt unverzüglich anzuzeigen.

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen 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 wird.

Das vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 betroffene Gebiet liegt im geplanten Flurbereinigungsverfahren Kirchgandern.

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
Wasserhaushaltsgesetzt (WHG) vom 31. Juli 2009 in der z.Z. gültigen Fassung
Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der z.Z. gültigen Fassung
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.August 2009 in der z.Z. gültigen Fassung
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 in der z.Z.gültige Fassung
Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) in der z.Z. gültigen Fassung

Verfahrensvermerk:

Thüringer Landesamt für Bodenmanagment und Geoinformation

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich sowie der angrenzenden Flurstücke nach dem Stande vom ..... mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

....., den ..... (Siegel)

VORHABENSTRÄGER

Die Planzeichnung gleichzeitig als Vorhaben- und Erschließungsplan wird durch den Vorhabenträger
Miritz Citrus GmbH & Co KG bestätigt.

Kirchgandern, den .....
Tillmann Miritz
Vorhabenträger

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.8
"Erweiterung Betriebsgelände der Firma MCI Miritz"

Gemeinde Kirchgandern
Gemarkung Kirchgandern Flur 1

Vorhabenträger:
MCI Miritz Citrus GmbH & Co KG
Citrusstraße 3
37318 Kirchgandern

Planung:
OTTO HERWIG
INGENIEURBÜRO FÜR PLANUNG PROJEKTIERUNG UND BAULEITUNG
Büngen 8, 37318 Kirchgandern
Tel. 036081 / 158000 info@b-herwig.de

Satzung
Entwurf *Oktober 2025*
Vorentwurf *März 2025*

M 1 : 500