

# Entwurf Bebauungsplan Nr. 34 "Feldstraße" Gemeinde Teistungen OT Neuendorf

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:500

Gemarkung: Neuendorf  
Flur: 2



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB



### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	Bauweise (§ 22(2) BauNVO) o - offene Bauweise
GRZ Grundflächenzahl (§ 19(2) u. § 19(1) BauNVO)	zulässige Hausform (§ 22(2) BauNVO) ▲ nur Einzelhäuser
zulässige Dachform (§9(4) BauGB) mit zulässigen Höhen (§18 BauNVO) und Dachneigungen SD-Satteldach, TH-Traufhöhe, FH-Firsthöhe, DN=Dachneigung	

### Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9(1)2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- Baugrenze (§ 23 (1), (3) und (5) BauNVO)
- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

### Grünflächen § 9(1)15 BauGB

- öffentliche Grünflächen vorh.

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
- 1 Nummerierung Baugrundstücke (nur als Vorschlag)
- mögliche Baugrundstücksgrenze (nur als Vorschlag)
- Hinweise
- Gemarkung: Neuendorf
- Flur: 2
- Flurstück: 208/62
- Flurgrenze
- Abgemerkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- 208/62 Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung laut Liegenschaftskarte
- vorhandene Bebauung (erfasst nach Befliegung)
- vorhandene Leitung TEN
- vorhandene Telekomleitung
- Höhen ü. NHN

## ÜBERSICHTSPLAN



## 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 ..... Referatsbereichsleiter ..... Siegel -

## TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung:  
Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.  
zulässig sind:

- Wohngebäude
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise können zugelassen werden:
    - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- nicht zulässig sind:
- Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es sind pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig (§9(1)6 BauGB).

Es wird eine GRZ (§ 19(2)1 u. § 19(1) BauNVO) auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise (§9 22(2) BauNVO) festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.4 Trauf- und Firsthöhe (§ 18 BauNVO)

Beim Satteldach ist eine maximale Traufhöhe von 6,00 m und eine maximale Firsthöhe von 10,50 m zulässig. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Die Firsthöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die fertige Straße vor Gebäudemitte.

1.5 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

### 2. Grünordnerische Festsetzung

#### 2.1 Ausgleichsmaßnahmen

Bei Randbepflanzungen sind die Abstände für Pflanzen nach dem Thüringer Nachbarrechtsgesetz vom 22. Dezember 1992 (GVBl. S. 599) zu benachbarten Nutzungen einzuhalten.  
- Je angefangene 500 m<sup>2</sup> maßgebende Grundstücksfläche ist ein hochstammiger Obstbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.

#### Externer Ausgleich

Das Defizit von 10 Laubbäumen 2. Ordnung gemäß Pflanzliste soll auf gemeindeeigenen Grundstücken erbracht werden. Dieses wird vertraglich zwischen LK UNB, Gemeinde und Bauherren geregelt und ist Bestandteil der Satzung.

Es sind 6 Laubbäume auf dem Flurstück 208/62, Flur 2, Gemarkung Neuendorf, 1 Laubbäume auf dem Flurstück 252/2, Flur 3, Gemarkung Neuendorf und 3 Laubbäume auf dem Flurstück 75, Flur 3, Gemarkung Neuendorf zu pflanzen.

#### 2.2 Pflanzliste

##### Obstbaumhochstämme (Kulturobst)

bevorzugt alte Sorten z. B.

Apfel: Cox Orangen Renette, Klarapfel

Ontario, Boskop

Kirsche: Kassine frühe Herzkirschen, Schattenmorellen

Pflaume: Hauszetsche, Wangenheim

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:

Obstbaumhochstämme sind mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm und einer Stammhöhe von 1,60 - 1,80 m ab Kronenansatz zu pflanzen. Alle Laubbäume sind als Hochstämme, 2x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen.

#### 2.3 Sicherung Vollzug u. Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung Obstbaumhochstämme) je Baugrundstück sind von den jeweiligen Bauherren umzusetzen und zu finanzieren. Die Pflanzungen haben in der auf die Fertigstellung der genehmigten Bebauung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten.  
Der externe Ausgleich wird vertraglich zwischen LK UNB, Gemeinde und Bauherren geregelt und ist Bestandteil der Satzung.

### 3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach §9 Abs 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

#### 3.1 Dachformen

Es sind bei Wohnhäusern nur Satteldächer zulässig.

#### 3.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beim Satteldach beträgt 15° - 45°.

#### 3.3 Dacheindeckung

Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.

#### 3.4 nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, Stellplätze, Nebenanlagen und Terrassen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für weitere Pflanzungen soll das Verhältnis von Laub- zu Nadelgehölzen mind. 2:1 sein.

### 4. Hinweise

#### 4.1 Bodenfund

Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735) geändert worden ist, sind Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar anzeigepflichtig. Fund und Fund stelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.  
Nach § 7 Abs. 4 THDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen, die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- ThürKO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Thür. Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellung

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes des Gemeinderates vom 09.03.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am ..... erfolgt.

Teistungen, den ..... Bürgermeister ..... Siegel

### Auslegung

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.04.2023 bis 26.05.2023 und vom ..... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... und am ..... im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Teistungen, den ..... Bürgermeister ..... Siegel

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 13.04.2023 und vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Teistungen, den ..... Bürgermeister ..... Siegel

### Abwägungsbeschluss

Der Gemeinderat hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden am ..... geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

Teistungen, den ..... Bürgermeister ..... Siegel

### Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan (Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text) wurde durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und der Thür. Kommunalordnung vom 28.01.2003 (GVBl. S.41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2017 (GVBl. S. 91) als Satzung am ..... beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Teistungen, den ..... Bürgermeister ..... Siegel

### Anzeige nach § 21 Abs. 3 ThürKO

Die Satzung über den Bebauungsplan wurde auf Grund des § 21 Abs. 3 ThürKO durch die Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld bestätigt.

Teistungen, den ..... Bürgermeister ..... Siegel

### Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden bekundet.

Teistungen, den ..... Bürgermeister ..... Siegel

### Inkrafttreten

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am ..... Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Teistungen, den ..... Bürgermeister ..... Siegel

### Beglaubigungsvermerk

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Kopie) des Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.

Teistungen, den ..... Bürgermeister ..... Siegel

Maßstab: 1:500  
Planentwurf: Klingebiel  
Planbearbeitung: Klingebiel  
Datum: März 2023, März 2024

Plangebietsgröße: ca. 0,24 ha  
Plangröße: 890 \* 500  
Projekt-Nr.: 01023

## LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD GEMEINDE TEISTUNGEN

Entwurf  
Bebauungsplan Nr. 34  
"Feldstraße"  
Gemeinde Teistungen  
OT Neuendorf

## BAULEITPLANUNG

Planung:

**KWR**  
Planungs- & Ingenieurbüro  
Nordhäuser Straße 30-34  
37339 Worbis / Eichsfeld  
Tel.: 036074 / 385-0  
e.klingebiel@kwr-worbis.de