

**Entwurf**  
**Begründung**  
**Bebauungsplan Nr. 34 „Feldstraße“**  
**Gemeinde Teistungen OT Neuendorf**



Gemeinde: Teistungen  
Landkreis: Eichsfeld  
Flur: 2

Land: Thüringen  
Gemarkung: Neuendorf  
Flurstücke teilweise: 208/62

Worbis, **März 2024**

Teistungen, .....

.....  
Herr Edgar Klingebiel  
Geschäftsführer  
Planungs- u. Ingenieurbüro KWR GmbH

.....  
Herr Christoph Krukenberg  
Bürgermeister Teistungen

## Inhaltsverzeichnis

<b>0. ERLÄUTERUNGEN &amp; VORGABEN ZUM GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>3</b>
0.1 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES UND BESCHLÜSSE .....	3
0.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ANDERE PLANUNGEN:.....	4
0.3 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES .....	5
0.4 WAHL DES GEBIETES .....	5
0.5 ERSCHLIEßUNGSTRÄGER & INVESTITION .....	7
<b>1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>8</b>
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB .....	8
1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB.....	8
1.3 BAUWEISE § 22 BAUNVO .....	8
1.4 TRAUF- UND FIRSHÖHE § 18 BAUNVO.....	8
1.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 23 ABS. 5 BAUNVO).....	9
1.6 IMMISSION .....	9
1.6.1 Bestandsbeurteilung .....	9
1.6.2 Passiver Schallschutz .....	9
1.6.3 Gewerbelärm: .....	9
1.6.4 Lärm durch Veranstaltungen und Verkehrslärm .....	9
1.6.5 Geruchseinwirkungen: .....	9
1.6.6 Schlussbestimmung:.....	9
<b>2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>10</b>
2.1 AUSGLEICHSMABNAHMEN .....	10
2.2 PFLANZLISTE.....	10
2.3 SICHERUNG VOLLZUG U. FINANZIERUNG DER AUSGLEICHSMABNAHMEN .....	11
2.4 GESTALTUNGS- UND ENTWICKLUNGSPFLEGEHINWEIS.....	11
<b>3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 83 THÜRBO) .....</b>	<b>11</b>
3.1 DACHFORMEN.....	11
3.2 DACHNEIGUNGEN.....	11
3.3 DACHEINDECKUNG .....	12
3.4 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN .....	12
<b>4.0 PLANINHALT UND ANDERE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>12</b>
4.1 STÄDTEBAULICHE BEURTEILUNG .....	12
4.2 BEBAUUNG & BESTAND .....	12
4.4 VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG .....	12
4.4.1 Straßenbau .....	13
4.4.2 Heizungstechnische Versorgung.....	13
4.4.3 Elektrotechnische Versorgung.....	13
4.4.4 Fernmeldetechnische Versorgung.....	13
4.4.5 Wasserversorgung.....	13
4.4.6 Entwässerung .....	13
4.4.7 Niederschlagswasser.....	14
4.4.8 Außengebietswasser .....	14
<b>5. KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>14</b>
5.1 KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN.....	14
5.2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME .....	14
<b>6.0 HINWEISE.....</b>	<b>14</b>
6.1 GRÜNDUNGEN .....	14
6.2 BODENFUNDE .....	15
6.3 BODENORDNUNG .....	15
6.4 GEODÄTISCHE FESTPUNKTE.....	15
6.5 BODENSCHUTZ .....	15
6.6 ABFALLENTSORGUNG .....	17
6.7 LÖSCHWASSER .....	17
<b>7. FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>18</b>
7.1 GELTUNGSBEREICH.....	18
7.2 ÖFFENTLICHE FLÄCHEN.....	18
7.3 PRIVATE FLÄCHEN .....	18

## 0. Erläuterungen & Vorgaben zum Geltungsbereich

### 0.1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes und Beschlüsse

Der Gemeinderat der Gemeinde Teistungen hat am 09.03.2023 auf der Grundlage der §§ 2 und 22 der Thüringer Kommunalordnung ThürKO, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBl. S. 74), in Verbindung mit § 2 Abs. 1, § 2a, § 8 Abs. 4, § 12, Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Feldstraße“ in Neuendorf beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB Innenentwicklung beschlossen.

*Da es sich hierbei jedoch eindeutig um die Planung eines unbebauten Außenbereiches (im Innenbereich) nach § 35 BauGB, handelt, dient der Bebauungsplan nicht einer Verdichtung eines vorhandenen Siedlungsbereiches bzw. der Einbeziehung eines Innenbereichs. Ein Wechsel zum Regelverfahren ist somit erforderlich, bei dem auch ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt werden muss. Die Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB können im weiteren Verfahren als frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verwendet werden.*

Der Geltungsbereich des BP umfasst teilweise das Flurstück 208/62 in der Gemarkung Neuendorf, Flur 2 und wird wie folgt eingegrenzt:

- im Norden und Westen grenzt die vorhandene Bebauung der Straße „Obergemeinde“ an,
- im Osten grenzt die Feldstraße mit vorhandener Wohnbebauung an,
- im Süden befindet sich der Friedhof



*Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich, der grün markierte Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, jedoch im Grünbereich des Flächennutzungsplanes. Die Grundstücke bis zum Weg werden durch die westlich gelagerten Wohngrundstücke als Freifläche oder Garten genutzt, ohne dass sie im Eigentum dieser Anlieger sind. Die Grundstücke sind im Besitz der Gemeinde Neuendorf und wurden nun seitens der Gemeinde zum Kauf angeboten. Dieser Vorgang gestaltet sich aber mehr als problematisch und wird sich noch um 2-3 Jahre hinziehen. Deshalb bleibt dieser Bereich unbeplant und wird in der 13. Änderung FP als Grünfläche bleiben.*

Die Gemeinden sind nach dem Baugesetzbuch § 1 gehalten, Bauleitpläne für ihre Gemeindegebiete aufzustellen, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten.

Die Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Die Gemeinden stellen die Bauleitpläne in eigener Verantwortung auf, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

## 0.2 Flächennutzungsplan und andere Planungen:

### Flächennutzungsplan:

*Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan für die Gemeinde OT Neuendorf wird der WA-Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Feldstraße“ als Grünfläche dargestellt und muss demzufolge geändert werden. Diese Änderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren Ein Planzeichen als Streuobstwiese oder Biotop ist nicht erkennbar auf der Planzeichnung. Eine Befreiung der Streuobstwiese nach § 30 Abs. 4 BNatSchG wurde aber bereits beantragt mit entsprechendem Aus-gleich für die 11 Bäume.*

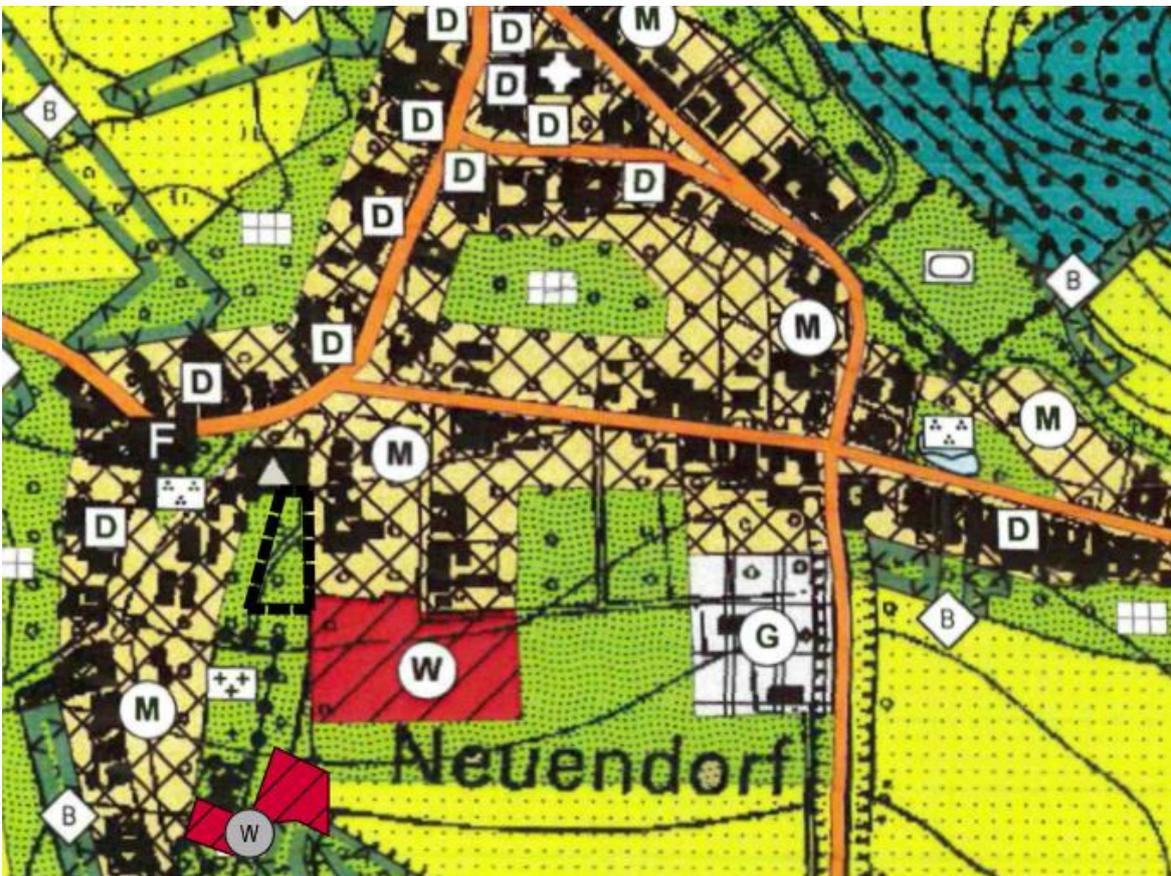


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan OT Neuendorf mit Kennzeichnung des Bereiches der 13. Änderung im Zuge des BP Nr. 34 „Feldstraße“ (ohne Maßstab)

### Regionalplan:

*Entsprechend § 1 Abs. BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Entwicklung in Thüringen soll sich an der Planungsleitlinie Innen- vor Außenentwicklung orientieren. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen. Geeignete Brach- und Konversionsflächen kann die Gemeinde Neuendorf nicht bieten, hier sind Platzverhältnisse, Erschließung oder Eigentum ein entscheidender Faktor.*

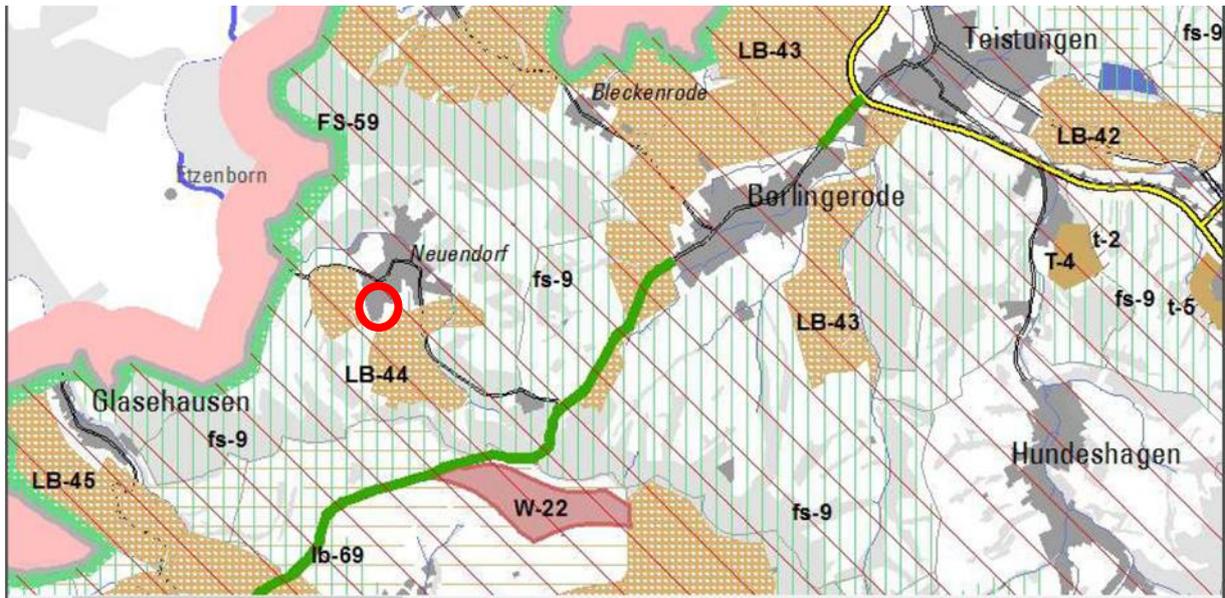


Abbildung 3 Raumnutzungskarte, Regionalplan Nordthüringen

*Die Gemeinde Neuendorf ist laut des Regionalplanes Nordthüringen eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktionen.*

*Der Standort liegt gemäß Raumnutzungskarte innerhalb der Siedlungsfläche, entgegenstehende Raumnutzungen liegen nicht vor.*

### 0.3 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Neuendorf besteht ein großer Bedarf an Wohnraum.

Die Neubebauung sollte ursprünglich nach § 34 BauGB erfolgen. Da sich das geplante Bauvorhaben jedoch baulich nicht in die Umgebung einfügt und der Flächennutzungsplan eine Grünfläche ausweist, ist die Aufstellung eines BP notwendig.

Auf dem Grundstück 208/62 ist der Neubau von max. zwei Wohnhäusern geplant.

Für das Grundstück gibt es einen dringenden Baubedarf, der mit klaren Bauabsichten für die kommenden 2-Jahre zur Umsetzung verpflichtet werden soll.

Der gesamte Geltungsbereich kann auf Grund der nahen Nachbarbebauung dem Innenbereich nach § 34 BauGB eingestuft werden.

### 0.4 Wahl des Gebietes

Der Standort als Erweiterung des Siedlungsgebietes zur Ortslage Neuendorf erfordert eine städtebauliche Ordnung und stellt eine Vervollständigung zur umliegenden Bebauung dar. Auch die guten Erschließungsmöglichkeit und die eindeutigen Eigentumsverhältnisse sprechen für diesen Standort und dessen beabsichtigte Wohnbebauung.



Die vorhandene Gemeindestraße und die beidseitige ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung sprechen für diesen Standort

Mit dem Hintergrund zur Stärkung des inneren kommunalen Raumes und der positiven Entwicklung, junge Leute in Neuendorf zu halten, möchte die Gemeinde Neuendorf diesen Standort und dessen kurzfristige und dringend geplante Bebauung unterstützen.

**Alternativprüfung:**

Der Standort für eine mögliche Wohnbebauung wurde in den letzten Jahren durch die Gemeinderäte der Gemeinde Neuendorf oder Teistungen (seit 1. April 1999 Eingemeindung) mehrfach untersucht und erörtert.



**Baulücken und Alternativstandorte:**

- Der BP Nr. „Am Windmühlenberg“ ist bis auf ein Grundstück (aber verkauft) bereits vollständig bebaut.
- 4 Baulücken sind im Privateigentum und die Eigentümer sind trotz 20-jähriger Bemühungen der Gemeinde, NICHT zum Verkauf bereit.
- ◆ 5 Baulücken werden durch landwirtschaftlichen Betrieb, als zwingenden Freiraum genutzt.
- Alternativstandorte wurden seitens der Gemeinde seit mehr als 20 Jahren geprüft und angefragt, -ohne Erfolg-, das Eigentum liegt bei landwirtschaftlichen Betrieben (Bauern und Wiedereinrichter) und wird dringend im Eigenbedarf benötigt.

*Leider wurden mehrere Varianten und Möglichkeiten durch anderweitige Nutzungen (Landwirtschaft & Freiraum zur Wohnanlage), Verweigerung von Grundstückskauf oder auch die westliche Gewerbeanlage als Immissionsproblem, vereitelt.*

*So konnte für eine kurzfristige und dringliche Lösung, gemeinsam mit dem LK Eichsfeld, nur dieser Standort zur Auswahl kommen.*

## 0.5 Erschließungsträger & Investition

Für die Umsetzung der geplanten Erweiterung der vorhandenen Straße mit allen Versorgungsträgern zeichnet sich die Gemeinde Teistungen derzeit noch verantwortlich.

Alle Erschließungsarbeiten sind mit einem Durchführungsvertrag bzw. Erschließungsvertrag mit der Gemeinde bzw. den Zweckverband zu schließen und diese werden zwingend Bestandteil der Satzung zum BP.

Die Grundstücke sind durch die Feldstraße bereits erschlossen und bedürfen nur im Einzelnen einige Anpassungsarbeiten der vorhandenen Erschließungsanlagen.



Die Grundstücke sind über eine öffentliche Erschließung in der Feldstraße zum Teil erschlossen.

So muss die ca. 5,00 m breite Fahrbahn und Gehweg mit zwischenliegenden Pflanzstreifen keine weiteren Baumaßnahmen oder Anpassungsarbeiten erfahren. Wendemöglichkeit sind durch die anschließenden kommunalen Verkehrsanlagen ausreichend vorhanden.

Gleichzeitig müssen die Hausanschlüsse zu den Versorgungsanlagen mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt und vertraglich vereinbart werden.

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

nicht zulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

Mit dem Bau von max. zwei Wohnhäusern ist die Art der baulichen Nutzung eindeutig abgestimmt und benötigt keine weiteren Zulässigkeiten. Die Einordnung nach § 34 BauGB ist durch die umgebende Nutzung von Wohnen und nicht störenden Gewerbe geprägt.

### 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).

Dieses wird festgesetzt, um eine massive Verdichtung der Bebauung und somit die Entstehung städtebaulicher Missstände zu verhindern.

*Es wird eine GRZ (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO) auf 0,4 aufgrund der umliegenden Bebauung 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.*

All diese Festsetzungen leiten sich aus dem umgebenden Bestand ab.

### 1.3 Bauweise § 22 BauNVO

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

*All diese Festsetzungen leiten sich aus dem umgebenden Bestand ab.*

### 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.

Diese Festsetzungen bieten eine Anpassung und städtebauliche Einordnung zur bestehenden Nachbarbebauung.

### **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.*

## **1.6 Immission**

### **1.6.1 Bestandsbeurteilung**

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich inmitten der Ortslage von Neuendorf im Einwirkungsbereich von kommunalen Verkehrswegen sowie gewerblichen Anlagen.

Nach erster Einschätzung können, die dadurch auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Geruchs- und Geräuschimmissionen nur selten zu zeitweiligen Belästigungen der künftigen Grundstücksnutzer führen.

Aufgrund der eingeschätzten Verkehrsbelegung der Feldstraße ist eine Belastung nicht zu erwarten. Die umliegende Bebauung bietet aber ausreichend Schutz für die geplante Bebauung.

### **1.6.2 Passiver Schallschutz**

Ein passiver Schallschutz ist nicht geplant.

### **1.6.3 Gewerbelärm:**

Einwirkungen aus Gewerbelärm sind von den Gewerbebereichen „Häger“ (90 m westlich) und „Sondermann“ (280 m östlich) mit zwischenliegender Wohnbebauung, nicht zu erwarten.

### **1.6.4 Lärm durch Veranstaltungen und Verkehrslärm**

Lärm aus Veranstaltungen ist durch den 320 m entfernten Saal der Gemeinde Neuendorf nicht zu erwarten.

Bei den möglichen Geräuscheinwirkungen ist davon auszugehen, dass derzeit zumindest die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA eingehalten werden.

### **1.6.5 Geruchseinwirkungen:**

In der Nachbarschaft sind keine Einrichtungen bekannt, welche eine Geruchsbelästigung für die geplante Bebauung verursachen könnten. Eine landwirtschaftliche Anlage liegt ca. 200 m westlich hinter der zwischenliegenden Wohnbebauung.

### **1.6.6 Schlussbestimmung:**

Es sind keine besonderen Immissionsmaßnahmen geplant.

## 2. Grünordnerische Festsetzungen

Der WA-Bereich des BP befindet sich auf einer öffentlichen Grünfläche mit „Streuobstwiese“ nach § 15 ThürNatSchG, für welche eine Befreiung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG beantragt wurde. Hierbei wurden die 11 Obstbäume im Bestand aufgenommen und dokumentiert.

*Durch die geplante Bebauung wird gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ThürNatG ein unvermeidbarer Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen. Durch die geplante Bebauung des Geländes entstehen umfangreiche Flächenversiegelungen. Diese Flächen sind dem Naturhaushalt künftig auf Dauer entzogen. Sie können ihre Aufgaben im Naturhaushalt als Wuchs- und Aufenthaltsort für Tiere und Pflanzen nicht mehr wahrnehmen. Durch die Versiegelung verändert sich auch der Wasserhaushalt der betroffenen Flächen, da das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr frei versickern kann und oberflächlich abfließt und somit die Kanalisationen und das Bachsystem belastet. Der natürliche Wasserkreislauf wird gestört und die Grundwasserneubildung reduziert. Weiterhin ist mit einer Auswirkung auf das Mikroklima zu rechnen. So ist die Verstärkung klimatischer Extreme, insbesondere eine verstärkte Aufheizung zu erwarten.*

*Die Grünlandflächen können nicht mehr als Kaltluftentstehungsgebiet wirken. Dies wird eine leichte Veränderung des Lokalklimas zur Folge haben.*

*Des Weiteren wird durch die geplante Bebauung das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Der nicht vermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft soll durch Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Eingriff kompensiert werden. Nähere Erläuterungen hierzu sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung stehen im beiliegenden Umweltbericht.*

### 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 hochstämmiger 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 Laubb Baum 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: Kassins frühe Herzkirschen,*

*Schattenmorellen*

*Pflaume: Hauszwetsche, Wangenheim*

#### Laubbäume 2. Ordnung

*Acer campestre - Feldahorn*

*Carpinus betulus - Hainbuche*

*Sorbus aucuparia - Eberesche*

*Prunus avium - Wildkirsche*

*Juglans regia - Walnuss*

*Prunus padus - Traubenkirsche*

*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.*

## **2.4 Gestaltungs- und Entwicklungspflegehinweis**

*Die Anlieferung der Pflanzen und die Pflanzarbeiten sowie die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hat entsprechend der DIN 18916 zu erfolgen. Bei der Pflanzenauswahl sind unbedingt die in der Pflanzliste vorgeschriebenen Arten und Qualitäten einzuhalten.*

*Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen.*

# **3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO)**

## **3.1 Dachformen**

Es sind bei Wohnhäusern nur Satteldächer zulässig.

Die gewählte Dachform soll sich in die Dachlandschaft des Ortes einfügen. Damit soll das bereits vorhandene einheitliche Ortsbild erhalten werden.

## **3.2 Dachneigungen**

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

Die Dachneigungen wurden von den im Ort vorhandenen Dachneigungen abgeleitet. Damit wird das einheitliche Ortsbild gewahrt.



Die anschließende und benachbarte Wohn- bzw. Gewerbebebauung ist ausschließlich mit Satteldächern geprägt und soll hier städtebaulich wegweisend sein.

### 3.3 Dacheindeckung

Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.

Hier war die vorhandene Ortsbebauung mit der Gestaltung der vorhandenen Dächer ein Leitfaden.

### 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.

## 4.0 Planinhalt und andere Festsetzungen

### 4.1 Städtebauliche Beurteilung

Städtebaulich sollen die Festsetzungen auf die benachbarte Wohnbebauung abgeglichen werden.

Es wird ein WA (§ 4 BauNVO) mit einer GRZ von 0,4 ohne Überschreitung festgeschrieben werden.

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

Es wird im Baugebiet eine offene Bauweise (§9 22(2) BauNVO) festgesetzt.

Die zwingenden First- und Traufhöhen leiten sich ebenfalls aus der Nachbarbebauung der Feldstraße ab.

Für die erlaubten Satteldächer werden Traufhöhen von 6,00 m und Firsthöhen von 10,50 m zulässig sein.



Beispiel für Satteldach mit Kniestock



Beispiel einer möglichen Wohnbebauung (Stadtvilla)

Das Baufenster soll eine Bebauung mit den geringsten Grenzabständen von 3 m für das Wohnhaus erlauben.

### 4.2 Bebauung & Bestand

Das Gelände ist unbebaut.



Ein Schachtdeckel weist auf einen Kanal hin. Hier ist Funktion und Erforderlichkeit zu klären. Dienstbarkeiten sind nicht bekannt. Für den Baumbestand und dessen Fällungen, wird ein Befreiungsantrag an die Untere



Naturschutzbehörde des LK Eichsfeld parallel mit diesen Verfahren gestellt.

### 4.4 Verkehr und Erschließung

Die vorliegende Feldstraße bietet alle Erschließungsanlagen für die geplante Bebauung.

So kann unproblematisch eine Versorgung mit Strom (TEN) und Telekom erweitert werden.

Straßenbeleuchtung und unproblematische, technische Anlagen (Strom, Abwasser und Telekom) liegen in der vorhandenen Verkehrsanlage.

Für die Erreichbarkeit der westlichen Gartengrundstücke und im Interesse einer sicheren Erreichbarkeit des Friedhofes werden westlich eine Wegführung und südlich eines breiteren Freiraums zur vorhandenen Wegführung neu geschaffen bzw. erhalten.



#### **4.4.1 Straßenbau**

Die Erschließung erfolgt über die Feldstraße.

Bei einer durchgängigen Fahrbahnbreite von ca. 5,50 m ist diese Erschließungsanlage ausreichend für die geplante Bebauung.

Im Plangebiet ist kein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten.

#### **4.4.2 Ruhender Verkehr**

*Private Parkplätze für die Einrichtung, sind auf dem Grundstück nachzuweisen, dabei ist ein Stellplatzschlüssel mit 2 Stellplätzen je WE sicherzustellen.*

#### **4.4.3 Heizungstechnische Versorgung**

Eine Versorgung des Erschließungsgebietes mit Erdgas ist nicht möglich.

#### **4.4.4 Elektrotechnische Versorgung**

Die elektrotechnische Versorgung kann über die Erweiterung des Netzes abgesichert werden.

Bei Baumaßnahmen im Leitungsbereich der Kabel sind die Sicherheitsabstände gemäß DIN VDE 0105 bzw. BGVA 2 und die DIN VDE 0210 einzuhalten. Unabhängig davon ist vor Baubeginn eine gesonderte Zustimmung durch das beauftragte Bauunternehmen einzuholen. Es ist weiterhin zu gewährleisten, dass eine Überbauung, Verstellung oder Bepflanzung (Bäume und Sträucher) der Kabeltrassen nicht erfolgt.

Für den Neuanschluss der geplanten Bebauung an das Versorgungsnetz ist eine „Anmeldung zum Anschluss an das Niederspannungsnetz (AAN)“ über eine Elektroinstallationsfirma oder ein Erschließungsauftrag über einen Erschließungsträger erforderlich.

#### **4.4.5 Fernmeldetechnische Versorgung**

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Telekom. Eine Erweiterung ist rechtzeitig anzuzeigen und eine gemeinsame Verlegung mit allen anderen Versorgungsträgern ist anzustreben.

#### **4.4.6 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung der Lindeberger Wirtschaftsbetriebe (Teistungen) liegt bis an den Geltungsbereich heran und eine Erweiterung ist möglich.

Details werden im Erschließungsvertrag zwischen dem Trinkwasserzweckverband und der Gemeinde zu gegebener Zeit getroffen.

#### **4.4.7 Entwässerung**

Das anfallende häusliche Abwasser ist in die zentrale Abwasserbehandlungsanlage der Lindenberger Wirtschaftsbetriebe (Teistungen) einzuleiten. Details werden im Erschließungsvertrag zwischen dem AZV und der Gemeinde zu gegebener Zeit getroffen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Ein entsprechender Erschließungsvertrag zwischen Investor und Zweckverband ist zwingend der Satzung beizufügen. Nach Abschluss der Arbeiten sind Regelungen zur Nutzung und Eigentumslage der Anlagen zwischen Erschließungsträger und Zweckverband zu treffen. Die Abwasserbeseitigungspflicht verbleibt beim Zweckverband.

#### **4.4.8 Niederschlagswasser**

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann, bei Einhaltung der Bestimmungen der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung – ThürVersVO vom 3. April 2002 auf dem Grundstück versickert werden. Die Versickerung über Anlagen bedarf einer wasser-rechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser gedrosselt (5 l/s/ha) in den Mischwasserkanal einzuleiten.

#### **4.4.9 Außengebietswasser**

Außengebietswasser ist auf Grund der Lage und der angrenzenden Grundstücke nicht zu erwarten.

## **5. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen**

### **5.1 Kennzeichnung von Flächen**

Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt.

### **5.2 Nachrichtliche Übernahme**

Der Geltungsbereich liegt in keiner Wasserschutzzone und befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.

## **6.0 Hinweise**

### **6.1 Gründungen**

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse [poststelle@tlubn.thueringen.de](mailto:poststelle@tlubn.thueringen.de) zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter [www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz](http://www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz). Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz- GeolDG)“ in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“.

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter [www.infogeo.de](http://www.infogeo.de) online recherchiert werden.

## 6.2 Bodenfunde

Für den Geltungsbereich des Vorhabens sind keine Bodendenkmale und archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten. Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG sind von der Planung nicht betroffen.

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 Fundstelle 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.

## 6.3 Bodenordnung

Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des BP wird ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. BauGB durchgeführt.

## 6.4 geodätische Festpunkte

Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Referat 31, Raumbezug, Hohenwindenstraße 13a; 99086 Erfurt ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

## 6.5 Bodenschutz

Mit der o. g. Bauleitplanung werden u. a. Baumaßnahmen auf naturbelassenem Gartenland ermöglicht. Die Baumaßnahmen sind für das Schutzgut Boden mit gravierenden Eingriffen und erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Durch Bebauung werden Grundstücksflächen vollständig versiegelt und der Boden mit seinen natürlichen Bodenfunktionen/Archivfunktionen geht dabei irreversibel verloren.

Bauzeitig werden die Bodenflächen um die Bauobjekte i. d. R. großflächig beansprucht und dabei erheblich nachteilig beeinträchtigt. Durch die nachfolgenden individuellen Nutzungsansprüche werden die Böden durch die (u. a. Schottergärten, Pools...) i. d. R. überwiegend erheblich nachteilig in ihrer Funktionalität verändert.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für jeden der auf den Boden einwirkt bodenschutzrechtliche Vorsorge-, Gefahrenabwehr- und Sanierungspflichten (§§ 4, 7 BBodSchG) bestehen.

Die Bodeninanspruchnahme ist auf das geringste Maß zu begrenzen. Baubedingte nachteilige Wirkungen auf den Boden sind durch geeignete baubegleitende Bodenschutzmaßnahmen zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden (Vermeidungsgrundsatz).

Die Bauarbeiten sind in jeder Phase durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen verschiedener Bodensubstrate und von Boden mit Fremdstoffen, Schadstoffeinträge) und sonstige, nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Durch die Baumaßnahmen hervorgerufenen Bodenbelastungen sind nach Bauabschluss fachgerecht zu beseitigen.

Der auszuhebende, umzulagernde und bauzeitig beanspruchte Boden ist in nutzbarem und funktionsfähigem Zustand zu erhalten um weitestgehend innerhalb der Baubereiche am Ursprungsort bodenschonend

wiederzuverwenden. Durch baubegleitende Maßnahmen sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Bodenbeeinträchtigungen zu minimieren.

Überschussmassen/Bodenmaterialien, die nicht innerhalb der Baubereiche Verwendung finden, sind einer Verwertung entsprechend den gültigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Folgende Mindestanforderungen sind, zur Vermeidung und Verminderung baubedingter schädlicher Auswirkungen entsprechend den zeitlichen Standortbedingungen (insbesondere bei hohen Bodenwassergehalten) und Bodenempfindlichkeiten (Verdichtung, Scherung/Verknetung...), rechtzeitig zu beachten. Entsprechende Maßnahmen sollen bereits in den Ausschreibungsunterlagen/Leistungsverzeichnissen berücksichtigt werden:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringerwertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden (z. B. Lastverteilungsplatten).
- Bodenarbeiten sind bei geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schütffähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden. Ggf. sind Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung (z. B. Lastverteilungsplatten) zu ergreifen.
- Boden ist fachgerecht, getrennt nach Bodenschichten/-qualitäten (Ober-, Unterboden) ohne Zwischenbefahrungen abzutragen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs zu entfernen (Rodung, Mahd). Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien, so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Die Zwischenläger sind vor Verdichtung, Luftmangel und Vernässungen zu schützen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss von Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

Das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende!“ erklärt fachliche Anforderungen zum baubegleitenden Bodenschutz.

Die Gemeinde hat den fachgerechten, schonenden und zielgerichteten Umgang mit Boden gegenüber den Bauherren durchzusetzen und durch regelmäßige Kontrollen zu überwachen.

Sollten sich im Rahmen der Maßnahmenumsetzung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen (stofflich, physikalisch) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG) sofort der Unteren Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderlich werdende Maßnahmen eingeleitet werden können.

## 6.6 Abfallentsorgung

1. Gegen den Wiedereinbau des anfallenden unbelasteten Erdaushubs auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes bestehen keine Einwände. Sonst ist Erdaushub nach Einholung der erforderlichen Genehmigungen einer Verwertung zuzuführen oder zu beseitigen.

Die Verbringung der Abfälle zur Beseitigung ist mit dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, dem Landkreis (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft), abzustimmen.

2. Gemäß §44 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2004, GVBl. S. 349 geändert durch Gesetz vom 5.2.2008 GVBl. S 40 sind auf den Grundstücken an nicht störender Stelle leicht und sicher erreichbar befestigte Plätze für bewegliche Abfallbehälter vorzusehen.

3. Die Entsorgung der auf den Grundstücken anfallenden Abfälle (Hausmüll bzw. hausmüllähnliche Gewerbeabfälle) erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Eichsfeld (Abfallsatzung – AbfS), d. h. diese Abfälle sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft), anzudienen. Für die Entsorgungsfahrzeuge ist eine gute Zugänglichkeit abzusichern.

## 6.7 Löschwasser

Löschwasser wird im Rahmen der Transportkapazität der Versorgungsleitungen von den „Lindenberger Wirtschaftsbetrieben“ bereitgestellt. Somit ist die Löschwasserversorgung gesichert.

Hinweise:

Die Löschwasserversorgung ist mit 48 bzw. 96 m<sup>3</sup>/h nach DVGW Arbeitsblatt W 405 über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Sollen offene Löschwasserentnahmestellen genutzt werden, so dürfen sie nicht weiter als 300 m entfernt sein und müssen den zutreffenden DIN (14210 Löschwasserteiche, 14230 unterirdische Löschwasserbehälter bzw. 14220 Löschwasserbrunnen) entsprechen. Eine frostsichere Löschwasserentnahme ist sicherzustellen (separater Saugschacht oder Saugleitung). Insbesondere die ungehinderte Anfahrt von Feuerwehr-Normfahrzeugen mit einer Gesamtmasse von 16 t ist zu sichern.

Löschwasserentnahmestellen sind regelmäßig zu warten, freizuhalten und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Außer diesem Grundbedarf kann noch ein erhöhter objektbezogener Löschwasserbedarf notwendig werden. Zufahrten für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) müssen gewährleistet werden (Gesamtgewicht 16 t, Breite >Gesamtgewicht 16 t, Breite > 3 m, Höhe der Durchfahrt > 3,50 m, Kurvenradien > 10,50, Bewegungsfläche 7 x 12 m, Neigung der Zufahrt < 10%). Sie müssen nach DIN 4066- D1 mit einem Hinweisschild (Abmaße 210 x 594 mm) gekennzeichnet und vom öffentlichen Gelände aus zu sehen sein.

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie folgenden Anforderungen genügen:

Alle konstruktiven Teile für die Module der Photovoltaik-Anlage und als Dämmmaterial im Dachaufbau sind nichtbrennbare Baustoffen zu verwenden. Die Photovoltaik-Module müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter (auf dem Dach) einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist gut sichtbar zu kennzeichnen.

Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter muss mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmen (I30) bzw. ein geputzt mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln (Kühlung!). Vom Betreiber ist ein Verantwortlicher (Vertretung) über die besonderen Gefahren der Anlage

aktenkundig zu unterweisen. Dessen Erreichbarkeit ist im Feuerwehrplan zu benennen. Ferner ist im Feuerwehrplan auf die einsatzbezogenen Besonderheiten der Anlage hinzuweisen (vfdb- Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ vom Februar 2012).

## 7. Flächenbilanz

### 7.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von: *ca. 0,2409 ha*

### 7.2 öffentliche Flächen

Bezeichnung	Formel	Flächen
Öffentliche Grünfläche		1.007,00 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Flächen gesamt</b>		<b>1.007,00 m<sup>2</sup></b>

### 7.3 Private Flächen

Bezeichnung	Formel	Flächen
maßgebende Grundstücksfläche WA		1.402,00 m <sup>2</sup>
GRZ	0,4 ohne <i>Überschreitung</i>	
zulässige Grundfläche (GR)	MGF x GRZ (1.402 x 0,4)	560,80 m <sup>2</sup>
<b>Private Flächen gesamt</b>		<b>1.402,00 m<sup>2</sup></b>