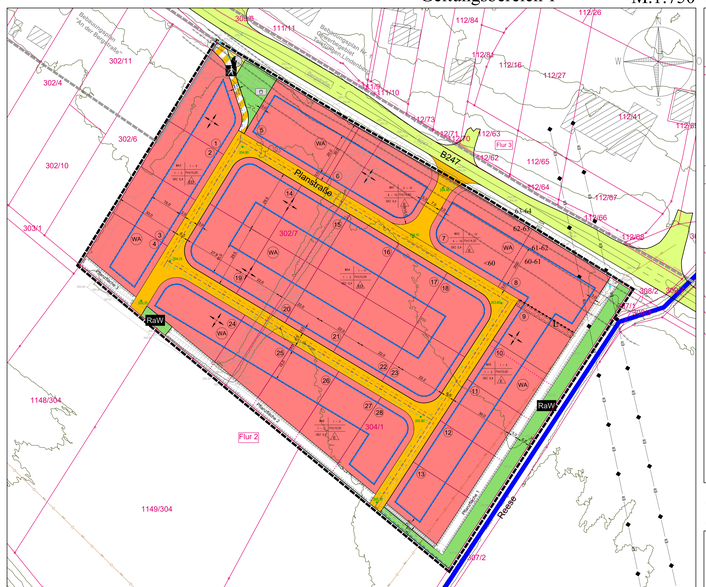
Bebauungsplan Nr. 28

Wohngebiet „An der Reese“
37339 Teistungen, Landkreis Eichsfeld

Gemarkung Teistungen,
Flur 2: Flurstücke 302/7; 204/1* (*anteilig betroffen)
Flur 3: Flurstücke 349*; 352*; 363* (*anteilig betroffen)

Teil A

Geltungsbereich 1 M.1:750



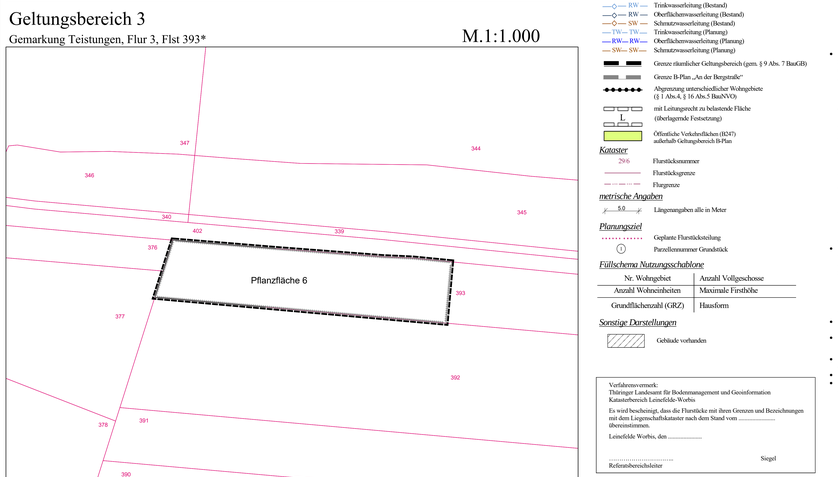
Geltungsbereich 2

Gemarkung Teistungen, Flur 3, Flst 349*; 352* M.1:1.000



Geltungsbereich 3

Gemarkung Teistungen, Flur 3, Flst 393* M.1:1.000



Verfahrensvermerke Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Teistungen hat in seiner Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 28 Wohngebiet „Alter Sportplatz“ gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 06/2022), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... zu den üblichen Dienststunden Verwaltungsgemeinschaft Leinefelde - Worbis, Hauptstraße 17, 37339 Teistungen, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind erneut nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... (Stand ...../.....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand ...../.....), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben erneut in der Zeit vom 15.07.2024 bis zum 16.08.2024 zu den Sprechzeiten Verwaltungsgemeinschaft Leinefeld - Worbis, Hauptstraße 17, 37339 Teistungen, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich sowie im Internet ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. Die vorgebrachten Anregungen sind vom Gemeinderat in der Sitzung am ..... geprüft worden. Das Ergebnis ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

7. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan Nr. 28 Wohngebiet „An der Reese“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) (Stand: ...../.....) nach § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Teistungen, den .....

.....
Bürgermeister

Siegel

6. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung wurde mit der Verfügung des Landkreises Eichsfeld vom ..... erteilt.

Teistungen, den .....

.....
Bürgermeister

Siegel

7. Ausgefertigt

Teistungen, den .....

.....
Bürgermeister

Siegel

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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, sind der Zeit vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 44 Abs. 5 BauGB und § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Teistungen, den .....

.....
Bürgermeister

Siegel

9. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Teistungen, den .....

.....
Bürgermeister

Siegel

10. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Teistungen, den .....

.....
Bürgermeister

Siegel

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

0,40 — Grundflächenzahl (GRZ)
FH ≤14,5 m — Firsthöhe, z.B. 14,5 m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
Baugrenze
ED — Einzelhaus und Doppelhaus zulässig
E — Einzelhaus zulässig
Firstrichtung

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußweg
Begrenzungslinie Verkehrsfläche
241,80 — Höhenlage Planung (Vorentwurf) (z. B. 241,80 m über NHN2016)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche
RaW — Zweckbestimmung: Rasenweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Abs. 6 BauGB)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 S Abs.2 Nr.2a und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

Spielplatz

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

z.B. 60 — maßgeblicher Außenlärmpegel La gemäß DIN 4109-1:2018-01

Allgemeine Eintragungen in die Plangrundlage

Elt — Elektrofreileitung (Bestand)
RW — Trinkwasserleitung (Bestand)
OW — Oberflächenwasserleitung (Bestand)
SW — Schmutzwasserleitung (Bestand)
TW — Trinkwasserleitung (Planung)
RW — OW — Oberflächenwasserleitung (Planung)
SW — Schmutzwasserleitung (Planung)

Grenze räumlicher Geltungsbereich (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze B-Plan „An der Bergstraße“
Abgrenzung unterschiedlicher Wohngebiete (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (überlagernde Festsetzung)
Öffentliche Verkehrsflächen (ID247) außerhalb Geltungsbereich B-Plan

Kataster

29/6 — Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Flurgrenze

metrische Angaben

50 — Längenangaben alle in Meter

Planungsziel

Geplante Flurstücksteilung
Parzellennummer Grundstück

Füllschema Nutzungsschablone

Nr. Wohngebiet	Anzahl Vollgeschosse
Anzahl Wohneinheiten	Maximale Firsthöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Hausform

Sonstige Darstellungen

Gebäude vorhanden

Verfahrensvermerk:
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasteramt 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. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Zulässigkeit von Vorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) bestimmt sich nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§19 Abs. 1 BauNVO)

- 0,4 im gesamten Wohngebiet

2.2 Höhe baulicher Anlagen, Hauptgebäude (§16, 18 BauNVO)

- Die Firsthöhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt. Sie ist die Höhenlage der unteren und oberen Dachbegrenzungslinie (Firstzeiged oder Attika) bezogen auf die Bezugsebene.
- Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die mittlere Höhe Randbord bzw. Bankette an der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- Die zulässigen Höhen dürfen für notwendige, untergeordnete Dachaufbauten, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o = es gilt die offene Bauweise
- Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig, soweit grünordnerische oder baurodnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- In den Wohngebieten WA1 und WA2 sind 4-10 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
- In den Wohngebieten WA3; WA4 und WA5 sind 1-2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Ein Doppelhaus zählt hierbei als 2 Wohngebäude.
- In dem Wohngebiete WA6 sind 1-2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

- Als Dachform sind Flachdächer und geneigte Dächer in Form von Satteldächern, ein- und zweihüftige Pultdächer zulässig.
- Die Festsetzung zur Dachform gilt nicht für (offene und geschlossene) Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO oder Dachgauben sowie für „untergeordnete Bauteile“, wie z. B Eingangs-, Erker- und Balkonüberdachungen sowie Wintergärten.
  Dachbegrünungen, Solarkollektoren und Absorber auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.
- Für jede Wohneinheit ist mindestens ein PKW-Stellplatz nachzuweisen

6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 1 a BauGB

- Die Pflanzflächen 1, 2 und 3, die als “Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt sind, sind mit einer naturnahen Hecke gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
  Bei den Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu beachten:
  - Sträucher Str. 2 x v. o.B. 60 – 100 (Pflanzabstand 1,25x1,25m)
  - Heister Hei. 2 x v. o.B. 100 – 150 (Pflanzabstand 1,5x1,5m)

  Die Bepflanzung erfolgt in Verantwortlichkeit der Grundstückseigentümer. Die dauerhafte Pflege erfolgt durch den Grundstückseigentümer.
- Die Pflanzflächen 4 und 5 im Geltungsbereich 2 sind als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf der Fläche sind folgende Maßnahmen dauerhaft durchzuführen und zu unterhalten:
  Entwicklung von artenreichem Feuchtgrünland
  Die derzeit als mesophiles Grünland genutzte Fläche ist durch gezielte Wasserzuleitung in artenreiches Feuchtgrünland umzuwandeln. Hierzu sind auf der Maßnahmenfläche flache Geländemulden (Flachmulden) anzulegen. Die Wasserführung ist so zu gestalten, dass eine gleichmäßige Bodendurchfeuchtung der Fläche gewährleistet wird, ohne den Wasserhaushalt angrenzender Flächen nachteilig zu beeinflussen.
  Einbringung von Totholz
  Auf der Maßnahmenfläche ist Totholz dauerhaft einzubringen und zu belassen. Als vorhersehende Maßnahme ist der vorhandene Gehölzbestand – insbesondere Eichen und Pappeln – fachgerecht zurückzuschneiden. Das anfallende Schnittgut ist als Totholzstruktur auf der Fläche zu belassen und dient als Habitat- und Strukturelement für totholzbundene Tier- und Pflanzenarten.
  Extensive Grünlandpflege
  Die Fläche ist extensiv zu pflegen. Die bestehende Weidenutzung (Pferdebeweidung) ist als extensive Beweidung fortzuführen. Intensive Bewirtschaftungsformen (Düngung, Pestizideinsatz, Umbruch) sind dauerhaft unzulässig. Die Pflege ist auf die Entwicklungsziele des Feuchtgrünlands abzustimmen.
  Einbringung von Totholz
  Innerhalb von drei bis fünf Jahren nach Umsetzung der Maßnahmen ist die Etablierung feuchtigkeitsangepasster Pflanzengesellschaften anzustreben, insbesondere Bestände mit Makrelidi (Flutgrenda natrans), Sumpf-Dotterblume (Caltha palustris) und Seggenarten (Carex spp.).
- Die Pflanzfläche 6 im Geltungsbereich 3, die als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt ist, ist mit einer naturnahen Streuobstwiese gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Baumanpflanzung hat nach Arten gleichmäßig verteilt und auf Lücke gesetzt zu erfolgen.
  Bei den Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu beachten:
  - Bäume B. 2 x v. o.B. 10 – 12 (Pflanzabstand 10m)
  - (Hochstamm – ca. 160 – 180 cm Stammhöhe ab Kronenansatz)

  Die Bepflanzung erfolgt in Verantwortlichkeit des Grundstückseigentümers und der Pflege in Verantwortlichkeit der Gemeinde Teistungen.
- Auf jedem Bauplatz sind mindestens drei Laubbäume gemäß Pflanzliste 3 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Bei den Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu beachten:
  - Bäume B. 2 x v. o.B. 10 – 12 (ca. 84 Stck.)
- Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen soll spätestens in der auf die Bebauung des Baugrundstückes folgenden Pflanzperiode umgesetzt werden.
- Die Bepflanzung und Pflege erfolgt in Verantwortlichkeit des Grundstückseigentümers.
- Für sämtliche Anpflanzungen und Maßnahmen gilt:
  - Die Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht zu pflanzen (Wurzelschnitt, bei Bedarf artgerechter Pflanzschnitt, Schutz der Wurzeln vor Austrocknung, Wässern nach erfolgter Pflanzung und in Trockenperioden) und dauerhaft zu erhalten (es gelten DIN 18916 und DIN 18919).
  - Nicht angewachsene Pflanzen sind zu ersetzen (Gewährleistungspflege).
  - Die Pflanzungen und Grünflächen sind extensiv zu unterhalten und gem. den Grundsätzen des Natur- und Artenschutzes zu pflegen. Bäume und Sträucher sind ihrer natürlichen Wuchsform zu belassen. Notwendige Verjüngung oder Verkehrssicherungsmaßnahmen erfolgen gemäß den artspezifischen Anforderungen; Schnittmaßnahmen sind nach dem 30.Oktober und vor dem 1.März an frostfreien Tagen durchzuführen.
  - Ab dem 01. März 2020 ist gemäß § 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut außerhalb ihrer Vorkommensgebiete nicht mehr gestattet. Es ist ausschließlich die Verwendung von zertifiziertem Saatgut und zertifizierten Gehölzen aus den zutreffenden Vorkommensgebieten zulässig.
  - Es ist nur Baumschulware nach DIN 18916 zu verwenden. Die Bepflanzung erfolgt in Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers.
  - Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahme soll spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umgesetzt werden.
- Zur Vermeidung des artenschutzrechtlichen Tötungsverbotes sind Baurbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen bzw. zumindest vorher zu beginnen, um durch Vergrämung etwaige Brüten zu verhindern. Alternativ sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen. Vor den Bauarbeiten ist eine Kontrolle zur Vermeidung eines individuenbezogenen Tötungstatbestandes durchzuführen (vgl. dazu auch § 39 BNatSchG).

7. Angaben zu Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- Für die Geländeauffüllung darf ausschließlich Material verwendet werden, dessen Einbau nach § 12 BBodSchV oder — bei Verwendung als technisches Bauwerk — nach der Ersatzbaustoffverordnung (Ersatzbaustoffv) zulässig ist. Der Nachweis der Materialqualität (Einstufungstests nach LAGA M 20 Kategorie Z 0/Z 1) ist vor Aufschüttung durch den Erschließungsträger zu prüfen und in einem Einbaukataster zu dokumentieren.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Schallschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Luftschalldämmung der Außenbauteile: Zum Schutz gegen Außenlärm sind die Anforderungen nach DIN 4109-1:2018-01 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel zu realisieren.
- Schutzbedürftige Aufenthaltsräume: Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 in der Tages- oder Nachtzeit überschritten werden, sind besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen. Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass in Wohnräumen tags ein Innenraumpegel von 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
- Abweichung durch Einzelnachweis: Von den beiden vorhergen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz möglich sind, um die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Textliche Hinweise

- Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar (Tel.: 03643/ 818340) anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu sichern und zu erhalten. 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.
- Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu benachrichtigen.
- Die von der Satzung umfassten Flurstücke sind nicht als altlastverdächtige Flächen (s. 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, damit im Interesse des Maßnahmenforschrittes und der Umweltverfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.
- Soweit durch Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen können, ist rechtzeitig beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Refernat 31, Raumbezug, Hohenwindestraße 13a, 99086 Erfurt, E-Mail: afis@tlbg.thueringen.de ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.
- Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes wiederverwendet werden. Dabei sind die u. g. Mindestanforderungen zur Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzu-führen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.
- Zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden (§ 1 BBodSchG) sowie zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 1a BauGB) ist es erforderlich, im Rahmen vorgesehener Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vermischungen, Vernässungen unterschiedlicher Bodensubstrate und von Boden mit Fremdstoffen, Schadstoffeintrige) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.
- Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung zur berücksichtigen, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Die Anforderungen an eine schonende Baudurchführung richten sich nach DIN 19731:
  - Der Erschließungsträger hat eine Bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 zu beauftragen. Dies gilt sowohl für die Erschließungsarbeiten als auch für die Geländeauffüllungsmaßnahmen
  - Humuser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Vermischung zu schützen; Bodenabtrag ist fachgerecht nach Bodenschichten (Ober-/Unterboden) getrennt durchzuführen.
  - Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustelleneinrichtg, Baustellenzufahrtsg, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
  - Bodenarbeiten sind nur bei geeigneten Witterungsverhältnissen und ausreichend abgetrocknetem Boden durchzuführen. Die besondere Verdichtungsempfindlichkeit der Lehmböden ist zu berücksichtigen.
  - 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.
  - Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenlagerung ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung, sind Ausbaumaterialien so sind diese so lange ordnungsgemäß zu sichern.
  - Eine gut- erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
  - 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 zu verdichten. Es ist auf die Schaffung eines durchwurzelbaren Bodenkörpers hinzuwirken.
  - Die baubetrieblich nicht mehr benötigten Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.
- Für den Fall, dass Meliorationsanlagen berührt werden, ist deren Funktion uneingeschränkt wieder herzustellen. Auch die Funktion von vorhandenen Gräben darf nicht beeinträchtigt werden.
- Gemäß Thüringer Wassergesetz (ThürWG) ist eine weitestgehende Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück anzustreben. Entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ (Schreiben Nr. 18/96 der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Jena) bedarf es im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung oder der Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut, einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser über die Kanalisation der nächsten Vorflut zuzuleiten. Vorab ist es einer Abflussmengenvergleichsermittlung zu unterziehen. Die Drosselabflussmenge darf 5 l/s*ha Einleitung in die vorhandene Entwässerungsanlage nicht überseigen. Der Nachweis ist der Bauanzeige als Berechnung beizulegen.
- Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.
- Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können eingesehen werden bei: VG Lindenberg/Eichsfeld, Hauptstraße 17, 37339 Teistungen.

Rechtsgrundlagen

(in den jeweiligen gültigen Fassungen)

Baugesetzbuch - BauGB
Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG
Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG
Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG
Wasserhaushaltsgesetz - WHG
Raumordnungsgesetz - ROG
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV
Planzeichenverordnung - PlanV
Baunutzungsverordnung - BauNVO
Thüringer Bauordnung - ThürBO
Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft - ThürNatG
Thüringer Denkmalschutzgesetz -ThürDSchG
Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz - ThürVermGeoG
Thüringer Wassergesetz - ThürWG

Pflanzlisten

Pflanzliste 1
Heister (2 x v. o.B. 100 – 150)

Eibe (*Fraxinus excelsior*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Espe (*Populus tremula*)
Mehlbeere (*Sorbus area*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Sträucher (2 x v. o.B. 60 – 100)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Heckenrose (*Rosa glauca*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Pflanzliste 2
Obstbäume (Hochstamm) (2 x v. o.B. 10 – 12)

Apfel (*Malus domestica*):
Albrechtsapfel
Bohnapfel
Boskoop
Dülmener Rosenapfel
(Thüringen)
Geheimrat Oldenburg
Gravensteiner
James Grieve
Landsberger Renette
Nordhausen
Klarapfel
Roter Kantapfel
Wilhelmsapfel
Roter Sternrenette

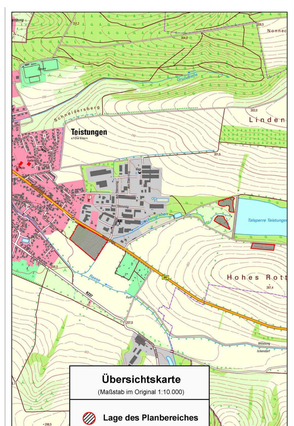
Süßkirsche (*Prunus avium*):
Große Schwarze Knorpel
Hedelfinger Riesenkirsche
Teschners Schwarze
Herzkirsche

Pflaume (*Prunus domestica*):
Anna Späth
Hauszwetsche
Litzelsachser
Ontariopflaume
Wangenheim

Birne (*Pyrus communis*):
Alexander Lucas
Boscˋ Flaschenbirne
Clappes Liebling
Gellert's Butterbirne
Gute Luise
Konferenzbirne

Pflanzliste 3
Laubbäume (2 x v. o.B. 10 – 12)

Spitzahorn *Acer platanoides*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Sandbirke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)



Index:	Art der Änderung:	Datum:	Name:
01	Eintragungen aus frühzeitiger Beteiligung	09/2026	C. Vogler

Bauvorhaben/Objekt:		Datum:	Name:
Bebauungsplan Nr. 28 **Wohngebiet „An der Reese“** **37339 Teistungen, LK Eichsfeld**	Bearbeitet:	09/2026	C. Vogler
	Gezeichnet:	09/2026	C. Vogler
	Geprüft:		

Auftraggeber:	Hinweis:
Gemeinde Teistungen Hauptstraße 17 37339 Teistungen	- Entwurf -
	Maßstab: 1:750
Planinhalt:	Proj.-Nr.:
Planzeichnung und textliche Festsetzungen (Stand 09/2026)	Plan-Nr.: 1

KVU
AI GmbH
ENTWURF – PLANUNG – BAULEITUNG
AI GmbH KVU
Straße der Einheit 85
37318 Uder
Tel.: 036083/472-0
Fax: 036083/472-18
e-Mail: info@ai-gmbh-kvu.de