



FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB

Übersicht aus topographischer Karte M 1:10 000

LINIEN, FLÄCHEN UND PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 GE Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 GR 10m² Grundfläche
 - 2.2 TH Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
 - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 3.1 o offene Bauweise
 - 3.2 - - - - - Baugrenze
 - 4. Verkehrsflächen
 - 4.1 Straßenverkehrsfläche
 - 4.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: innerbetrieblicher Verkehr
 - 4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 - 5. Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserberechtigung sowie für Ablagerungen
 - 5.1 Abwasser
 - 5.2 Gas
 - 6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - 6.1 Hauptabwasserleitung (Schmutzwasser, unterirdisch)
 - 6.2 Trinkwasserleitung (unterirdisch)
 - 6.3 TEAG - Kabel (unterirdisch)
 - 6.4 Gasleitung (unterirdisch)
 - 6.5 Telekommunikationsanlage (unterirdisch)
 - 7. Grünflächen
 - 7.1 private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - 8.1 Wasserflächen
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**
 - 9.1 Flächen für Aufschüttungen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - 10.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 10.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 10.3 Einzelbäume (Lage symbolisch)
 - 10.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - 10.5 Za erhaltende Einzelbäume
 - 10.6 Nummerierung gemäß textlicher Festsetzung Punkt 7
- Sonstige Planzeichen**
 - 11.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Stellplätze
 - 11.2 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird. hier: Lagerplatz
 - 11.3 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird. hier: Lagerplatz als Verhalfläche für die Bundesrepublik Deutschland
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen**
 - 11.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen hier: Stützmauer
 - 11.5 Höhenlage als Festsetzung
 - 11.6 Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. hier: Altlastverdacht
 - 11.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - 11.8 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- öffentliche Grünfläche**
 - 7.2 öffentliche Grünfläche

HINWEISE

- Gemeindegrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- abzubr. Gebäude
- Rasterbezugspunkt (Angaben in der Begründung)
- Notausfahrt
- Sichtdreieck, Anfahrtsicht nach RAS-K-1
- Böschung
- Wasserlauf
- Bestands Höhenlinie bezogen auf Normal Null (NN), aufgemessen vom Verm.-Büro Tauber
- neue, geplante Höhenlinie, ±0,00 entspricht 213,90 ü. NN
- Asperrvorrichtung / Schieber
- Abzweigung privater Leitungstrang

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1, 16, 18-20 und 21a BauNVO)
 - 1.1 Maß mit Lagerplatz gekennzeichnete Fläche weist einen Bereich als Vorhalfläche für die Bundesrepublik Deutschland aus.
 - 1.2 GE: zulässig sind dort alle gewerblichen Anlagen nach § 1 (8-1) BauNVO.
 - 1.3 Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) und Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
 - 1.4 Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (1-6) BauNVO im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.
 - 1.5 Die überbaubaren Flächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22, 23 BauNVO)
 - 2.1 Es gilt die offene Bauweise.
 - 2.2 Die überbaubaren Flächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Die Sichtwinkel sind in einer Höhe zwischen 0,7 m und 2,5 m über Straßenoberkante von sichtbehindernden Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten.
- Verkehrsflächen, Anschluß an Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 4.1 Die Verkehrsflächen sind in ihren Abmessungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Aufteilung erfolgt in der Ausbauplanung.
 - 4.2 Es sind zwei Zufahrten in den gekennzeichneten Zufahrtbereichen zulässig.
 - 4.3 Die nördliche zweite Zufahrt ist nur als Notausfahrt auszuliegen. Die Unterbrechung der Grünflächen gilt folgende Qualitäts- und Größenbindung: Laubbäume 3kv, StU 10-12 cm; Heister 2kv, 150-200 cm; Sträucher 2kv, 60-100 cm Höhe; Standort und Pflanzabstände sind entsprechend dem Wuchsverhalten zu wählen. Pflanzung und Pflege gemäß DIN 18916 und DIN 18919 (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Nicht angegangene Bäume sind zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).
- Öffentliche und private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 5.1 Die festgesetzten privaten Grünflächen ergeben sich aus dem Grünordnungsplan. Vergleichbare kartographische Darstellung im Bebauungsplan.

- Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 6.1 Bei der Errichtung von Wohnungen oder Planungänderung in Wohnungen, für Aufsicht- und Betriebsanlagen, sowie für Betriebsinhaber oder Betreiberinhaber im gekennzeichneten Bereich der Baulfläche, sind im Sinne von § 8 (3) Nr. 1 BauNVO die Fenster der ständigen Aufenthaltsräume auf die dem Emittenten abgewandten Gebäudeseite zu legen. Alternative: Sofern eine Grundrisänderung nicht möglich ist, muß passiver Schallschutz erfolgen. Fenster der Schallschutzklasse 3.
- Pflanzgebot und Erhaltung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Grünordnerische Festsetzungen und Empfehlungen**
 - Sicherung von Oberboden
 - Allgemein
 - G 1 Der durch die Baumaßnahmen anfallende humose Oberboden („Mutterboden“) ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Verdichtung und Vermischung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist sinnvoll weiter zu verwenden. Der Verbleib des Mutterbodens auf dem Baugrundstück bzw. im Baugebiet ist dem Abtransport vorzuziehen.
 - G 2 Gegen Bodenbelastungen durch Lagerung von Baustoffen und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen. Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen wie Verdichtungen, Erosion oder Durchmischung mit Fremdstoffen müssen auf das den Umständen entsprechende unabdingbare Maß beschränkt bleiben. Nach Abschluss der Arbeiten sind sie zu beseitigen.
 - Zu erhaltende Bäume, Sträucher und Grünflächen
 - G 3 Zu Vermeidung baubedingter Schäden an den Gehölzen der Nisseaue und des Eschen bestanden ehemaligen Eisenerhdammes sind gegebenenfalls Maßnahmen, entsprechend DIN 18920 durchzuführen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).
 - G 4 Der Baumschutz gemäß DIN 18920 ist während der Erschließungs- und Bauarbeiten grundsätzlich zu gewährleisten (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).
 - Baum- und Strauchpflanzungen (Pflanzgebot - PFG)**
 - Für alle nachfolgenden Festsetzungen gilt folgende Qualitäts- und Größenbindung: Laubbäume 3kv, StU 10-12 cm; Heister 2kv, 150-200 cm; Sträucher 2kv, 60-100 cm Höhe; Standort und Pflanzabstände sind entsprechend dem Wuchsverhalten zu wählen. Pflanzung und Pflege gemäß DIN 18916 und DIN 18919 (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Nicht angegangene Bäume sind zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).
 - Baum- und Strauchpflanzungen auf privaten und öffentlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (PFG I)**
 - G 5 (A 1) Größe der Maßnahmefläche: 1.165 m². Erweiterung des Auangehölzbestandes der Nisseaue durch Anpflanzung von 130 Heistern: Schwarzerle, Esche und Weide. Im Bereich der nördlichen Teilfläche (neue Nisseaue) wird durch Pflanzung weiterer 20 Heistern ein Ausgleich auf der baubedingt beeinträchtigten Fläche geschaffen. Für die anteiligen öffentlichen Grünflächen wird der Ausgleich durch den Vorhabensträger erbracht.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- (A 2) Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze zur L 2017 ist auf 10 m Tiefe eine Bepflanzung aus Heistern und Sträuchern (der Pflanzliste I-II) zu begründen und dauerhaft zu pflegen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).** 210 Heister, Mindestqualität Hei 2kv, 250-300 cm; 990 Sträucher, Mindestqualität Str. v. 60-100 cm, Pflanzabstand im Verband 1 x 1,5 m, jede zweite Reihe um den halben Abstand versetzt.
- (A 3) Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze zur L 2016 sind 26 hochstämmige Laubbäume (StU 10-12 cm) gemäß der Pflanzliste I zu begründen und dauerhaft zu pflegen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).**
- (A 4) Entsiegelung einer 101 m² großen Fläche am östlichen Plangebietsrand, nördlich der bestehenden Brücke über die Nisse. Bepflanzung mit 30 standortgerechten, einheimischen Ausgehölzen. Verwendet werden als Heister: Schwarzerle, Esche und Weide. Mindestqualität Hei 2kv, 150-200 cm. Für die öffentliche Grünfläche wird der Ausgleich durch den Vorhabensträger erbracht.**
- (A 5) Gestaltung und Sicherung des entstehenden Böschungshanges am östlichen Plangebietsrand zwischen Eschenpionierwald und neu entstehender Lagerplatzfläche. Als Pflanzware vorgesehen sind 2600 Sträucher (Zw. 60-100 cm Höhe) der Pflanzliste III auf 70% der Böschungfläche. Nicht bepflanzte Flächen sind der Sukzession zu überlassen. Für die Teilfläche in G 9, welche öffentliche Grünfläche darstellt, wird der Ausgleich durch den Vorhabensträger erbracht. Im Muldenbereich können Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung durchgeführt werden.**
- Die festgesetzten und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB). Schnittmaßnahmen nach dem 30.10. und vor dem 1.3. an frostfreien Tagen; Verjüngung gemäß der artspezifischen Anforderung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).**
- Wiesenflächen (PFG II)**
 - G 11 Durch Erdarbeiten in Anspruch genommene Wiesen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Regelsaatgutmischung (RSM) S.1 anzulegen (gem. Pflanzliste IV), (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).
- Ersatzpflanzungen (PFG III)**
 - E 1 Als ökologische Ersatzmaßnahme für die zu überforderten Flächen im Planungsgebiet sind auf der Fläche Gemarkung Berlingerode, Flur 1, Flurstück 1/2; 150 Laubbäume (Bäume 1. Ordnung), Mindestqualität H 3kv StU 10-12 cm, 500 Heistern, Mindestqualität Hei 2kv, 150-200 cm, 4.800 Sträucher, Mindestqualität Str. v. 60-100 cm, Pflanzabstand im Verband 1 x 1,5 m, jede zweite Reihe um einen halben Pflanzabstand versetzt (der Pflanzliste I, II und III) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).
 - E 2 Als ökologische Ersatzmaßnahme für die zu überforderten Flächen im Planungsgebiet sind auf Flächen der Gemarkung Teistungen / Flur 4 nachfolgende Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Flurstück 6/7/10; Anlage einer Streuobstwiese im Verband 10 x 10 m aus hochstämmigen Obstbäumen (StU 10-12 cm, 15 Birnen und 54 Äpfel regionaltypischer Sorten). Flurstück 6/8/9; Anlage einer hochstämmigen Obstbaumreihe (StU 10-12 cm, 15 Birnen). Im Falle einer Überkompensation kann dieser Anteil dem Vorhabensträger positiv angerechnet werden.

Pflanzlisten

Pflanzliste I: Laubbäume 1. Ordnung (PFG I, II)

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe in m	Bemerkungen
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	25-30	
Alnus glutinosa	Schwarzalre	8-20	
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	15-25	
Quercus robur	Stieleiche	25-30	winterlaubtragend
Tilia cordata	Winterlinde	25-30	
Ulmus laevis	Platanenulme	15-25	

Pflanzliste II: Laubbäume 2. Ordnung (PFG I, II)

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe in m	Bemerkungen
Acer campestre	Feldahorn	3-15	
Betula pubescens	Moor-Birke	5-15	
Carpinus betulus	Hainbuche	5-15	winterlaubtragend
Malus sylvestris	Wildapfel	8-12	
Populus tremula	Zitterpappel	10-20	
Prunus padus	Traubenkirsche	15-20	
Prunus avium	Vogelkirsche	15-20	
Prunus pyrasier	Wildbirne	15	
Salix alba	Silber-Weide	8-20	
Sorbus arbus	Mehlbeere	10	Licht, Wärme anspruchlos
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	12	

Pflanzliste III: Sträucher (PFG I, II)

Botanischer Name	Deutscher Name	Schnittverträglichkeit	Höhe in m	Hecken-eignung	Bemerkungen
Cornus sanguinea	Roter Hartleig	ja	1-5	ja	
Corylus avellana	Gemeine Haselnuß	ja	1-5	ja	
Crataegus laevigata	Zweifloriger Weißdorn	ja	1-5	ja	
Crataegus monogyna	Einfloriger Weißdorn	ja	1-5	ja	
Euonymus europaeus	Pflaumenhecke	ja	1-5	ja	giftig
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	ja	1-3	ja	giftig
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	ja	1-3	ja	giftig
Rhamnus frangula	Faulbaum	ja	2-3	ja	giftig
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere	ja	1-2	nein	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	ja	1-4	nein	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	ja	1-5	ja	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	ja	1-5	ja	giftig

Pflanzliste IV (PFG II)

Frühhilfenbegründung - artenreiches extensiv Grünland; Regelsaatgutmischung (RSM) S.1, Variante 1 (ARBEITSKREIS REGEL-SAATGUT - MISCHEUNGEN 2002).

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der z. Zt. gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der z. Zt. gültigen Fassung
- Planzeicherverordnung 1990 (PlanV90) in der z. Zt. gültigen Fassung
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der z. Zt. gültigen Fassung
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der z. Zt. gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der z. Zt. gültigen Fassung
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) in der z. Zt. gültigen Fassung
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der z. Zt. gültigen Fassung
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der z. Zt. gültigen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Teistungen hat in seiner Sitzung am ... 2024 ... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Kixwiese-Erlus“ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden am ... 2024 ... öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung des Beschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Abdruck im Amtsblatt der VG Lindenberg/Eschfeld erfolgt.

Teistungen, den ... 2024 ...

Beseitigung durch das Katasteramt
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke und Bescheinigungen mit dem Liegenschaftskataster vom ... 2024 ... übereinstimmen.

Worbis, den ... 05.06.2024 ...

In Hinblick auf die Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Grenzregelungen werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erhoben.

Worbis, den ...

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat der Gemeinde Teistungen hat in seiner Sitzung am ... 2024 ... den Bebauungsplan Nr. 10 „Kixwiese-Erlus“ mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... 2024 ... öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die Begründung haben in der Zeit vom ... 2024 ... öffentlich ausliegen.

Teistungen, den ... 2024 ...

Beteiligung TÖB
Die Träger öffentlicher Belange erhalten mit Schreiben vom ... 2024 ... Gelegenheit bis zum ... 2024 ... ihre Stellungnahmen abzugeben.

Teistungen, den ... 2024 ...

Beschluss über den Entwurf und die 2. öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat der Gemeinde Teistungen hat in seiner Sitzung am ... 2024 ... den Bebauungsplan Nr. 10 „Kixwiese-Erlus“ mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... 2024 ... öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die Begründung haben in der Zeit vom ... 2024 ... öffentlich ausliegen.

Teistungen, den ... 2024 ...

2. Beteiligung TÖB
Die Träger öffentlicher Belange erhalten mit Schreiben vom ... 2024 ... Gelegenheit bis zum ... 2024 ... ihre Stellungnahmen abzugeben.

Teistungen, den ... 2024 ...

Abschließender Beschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Teistungen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan Nr. 10 „Kixwiese-Erlus“ wurde als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde geneigt.

Teistungen, den ... 2024 ...

Anzeige
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 wurde aufgrund des § 21 Abs. 3 ThürBO durch die Kommunalaufsichtsbehörde des Landesrats Eschfeld bestelligt.

Teistungen, den ...

Satzungsausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 „Kixwiese-Erlus“, bestehend aus der Planzeichnung und dem textlichen Teil wird hiermit ausfertigt.

Teistungen, den ...

Inkrafttreten
Die Bekanntmachung erfolgte am ... in Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Lindenberg / Eschfeld. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung befristet geworden.

Teistungen, den ...

GEMEINDE TEISTUNGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 10

>> KIXWIESE - ERLUS <<

GEMARKUNG: TEISTUNGEN FLUR: 5

MASZSTAB 1:1000

AUSFERTIGUNG

Größe des Plangebietes: 4,5 ha

**Kartengrundlage: Büro für Markscheidwesen und Vermessung
Markscheider Dipl.-Ing. Heino Tauber
Stand: Dezember 2003**