

Bebauungsplan Nr. 11 "Zur Grundzelle", Gemeinde Teistungen, OT Teistungen

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Teistungen hat in seiner Sitzung am 21.12.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Zur Grundzelle" beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Abdruck im Amtsblatt der VG Lindenberg/Eichsfeld erfolgt. (05.10.2000)

Teistungen, den 27.12.2000
Bürgermeister
Siegel

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfanges für die Umweltprüfung
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.09.2008 nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Festlegung des Untersuchungsumfanges für die Umweltprüfung beteiligt.

Teistungen, den 27.12.2008
Bürgermeister
Siegel

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat der Gemeinde Teistungen hat in seiner Sitzung am 07.09.2009 den Bebauungsplan "Zur Grundzelle", der Begründung mit Umweltbericht und dem Grünordnungsplan zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung / Umweltbericht und Grünordnungsplan haben in der Zeit vom 27.11.2009 bis zum 28.12.2009 öffentlich ausgelegt.

Teistungen, den 27.12.2009
Bürgermeister
Siegel

TÖB - Beteiligung
Die Träger öffentlicher Belange erhielten mit Schreiben vom 12.11.2009 Gelegenheit bis zum 14.12.2009 ihre Stellungnahme abzugeben.

Teistungen, den 27.12.2009
Bürgermeister
Siegel

Beschluss über den Entwurf und die erneute öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat der Gemeinde Teistungen hat in seiner Sitzung am 22.07.2010 den Bebauungsplan "Zur Grundzelle", der Begründung mit Umweltbericht und dem Grünordnungsplan zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung / Umweltbericht und Grünordnungsplan haben in der Zeit vom 01.10.2010 bis zum 01.11.2010 öffentlich ausgelegt.

Teistungen, den 27.12.2010
Bürgermeister
Siegel

TÖB - Beteiligung
Die Träger öffentlicher Belange erhielten mit Schreiben vom 20.09.2010 Gelegenheit bis zum 22.10.2010 ihre Stellungnahme abzugeben.

Teistungen, den 27.12.2010
Bürgermeister
Siegel

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Teistungen hat die vorgebrachten Änderungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der Gemeinderat der Gemeinde Teistungen hat den Bebauungsplan "Zur Grundzelle" in seiner Sitzung am 28.12.2010 nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Teistungen, den 27.12.2010
Bürgermeister
Siegel

Anzeige nach § 21 Abs. 3 ThürKO
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Zur Grundzelle" wurde auf Grund des § 21 Abs. 3 ThürKO durch die Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld bestätigt.

Teistungen, den 27.12.2010
Bürgermeister
Siegel

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes Nr. 11 "Zur Grundzelle" mit dem Willen der Gemeinde sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden bekräftigt.

Teistungen, den 27.12.2010
Bürgermeister
Siegel

Inkrafttreten
Die Bekanntmachung erfolgte am 18.04.2011 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Lindenberg/Eichsfeld. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Teistungen, den 18.04.2011
Katasterbereichsleiter
Siegel

Beschneidung durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 18.04.2011 übereinstimmen.

Teistungen, den 18.04.2011
Katasterbereichsleiter
Siegel

Beglaubigungsvermerk
Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Lichtpause) des Bebauungsplanes "Zur Grundzelle" mit der Urschrift übereinstimmt.

Teistungen, den 18.04.2011
Katasterbereichsleiter
Siegel

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

1.1 Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.3 Nicht zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4 festgelegt (§ 17 BauNVO). Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

2.2 Traufhöhe (§ 18 BauNVO)
Die maximale Traufhöhe darf nicht mehr als 6,50 m betragen. Die Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die vorhandene Geländeoberfläche mittig des Gebäudes.

2.3 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf max. 11m festgesetzt (Firsthöhe)

3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.
3.2 Im gesamten Baugebiet wird eine offene Bauweise festgelegt. Es ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

3.3 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf max. 2 WE festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4 Grünordnerische Festsetzungen
4.1 Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen (ober- und unterirdisch) sind bei den Gehölzpflanzungen zu beachten.

4.2 Die Verantwortlichkeit für die Umsetzung der Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz liegt bei der Gemeinde Teistungen. Zeitpunkt der Umsetzung ist ein Jahr nach Durchführung der Erschließungsmaßnahmen des Wohngebietes.

4.3 Eine Bauzeitbeschränkung vom 01.04 bis 31.10 ist zum Schutz von Brut- und Nahrungshabitat einzuhalten. Die Bauzeitbeschränkung bezieht sich auf Oberboden- und Rodungsarbeiten. Die Fällung der Bäume ist nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 zulässig.

4.4 Kompensationsfläche I
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsfläche I sind ca. 921 m² Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Bäume (Erlen / Alnus glutinosa) sind als Laubbäume II. Ordnung und Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm im Abstand von ca. 10 m zu pflanzen, sie sind stabil zu verankern [z.B. Dreibeck] und mit Wickelmanschetten vor Wildverbiss zu schützen. Die Strauchpflanzungen sind mit einer Mindesthöhe von 40-60 cm, 2 x v., mit Ballen als 5 m breiter Pflanzstreifen, zweireihig versetzt, freiwachsend (ungeschnitten) entsprechend dem Pflanzschema I, entlang des Bachs Grundzelle anzulegen. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt in der Pflanzperiode nach der Erschließung, zu verwendende Arten entsprechen den Festsetzungen der Pflanzliste I. Die Festsetzung entspricht der Kompensationsmaßnahme A 1.

4.5 Die Kompensationsfläche II unterteilt sich in 5 Abschnitte. Es sind 229 m² Sträucher und 478 m² Bäume zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen sind mit einer Mindesthöhe von 40-60 cm, 2 x v., mit Ballen als 4 m breiter Pflanzstreifen, zweireihig versetzt, beidseitig des Bachlaufes Grundzelle freiwachsend (ungeschnitten) entsprechend dem Pflanzschema II anzulegen. Die Baum-pflanzungen sind als Erlen (Alnus glutinosa) auf der Südseite des Bachlaufes anzupflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind als Laubbäume II. Ordnung und Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm im Abstand von ca. 9 m zu pflanzen, sie sind stabil zu verankern [z.B. Dreibeck], die Pflanzung der Gehölze erfolgt in der Pflanzperiode nach der Erschließung. Die Gehölze sind mit Wickelmanschetten vor Wildverbiss zu schützen. Zu verwendende Arten entsprechen den Festsetzungen der Pflanzliste II. Die Festsetzung entspricht der Kompensationsmaßnahme A 2.

4.6 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsfläche III sind ca. 243 m² Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Strauchpflanzungen sind mit einer Mindesthöhe von 40-60 cm, 2 x v., mit Ballen, als 5 m breiter und 48 m langer Pflanzstreifen, freiwachsend (ungeschnitten) entsprechend dem Pflanzschema III anzulegen. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt in der Pflanzperiode nach der Erschließung. Zu verwendende Arten entsprechen den Festsetzungen der Pflanzliste III. Die Pflanzung ist mit einem Schutzzaun, die Bäume sind zusätzlich mit Wickelmanschetten vor Wildverbiss zu schützen. Die Festsetzung entspricht der Kompensationsmaßnahme A 3.

4.7 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsfläche IV sind ca. 4.935 m² Obstbäume anzupflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Die Obstbaum-pflanzungen sind entsprechend dem Pflanzschema IV anzulegen. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt in der Pflanzperiode nach der Erschließung. Zu verwendende Arten entsprechen den Festsetzungen der Pflanzliste IV. Die Neuanpflanzungen sind durch einen Schutzzaun vor Wildverbiss zu schützen, die Bäume sind zusätzlich mit Wickelmanschetten vor Wildverbiss zu schützen. Die Festsetzung entspricht der Kompensationsmaßnahme A 4.

4.8 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsfläche V soll eine ungepflegte und aus der Nutzung herausgenommene Streuobstwiese aufgewertet werden. In der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase ist zweimal pro Jahr eine Mahd durchzuführen, das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Festsetzung entspricht der Kompensationsmaßnahme A 5.1. Die lückenhafte Streuobstwiese ist aufzufüllen. Es sind ca. 57 St. Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm, im Abstand von min. 8 m zu pflanzen, sie sind stabil zu verankern [z.B. Dreibeck], es ist ein Pflanzschnitt durchzuführen. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt in der Pflanzperiode nach der Erschließung. Zu verwendende Arten entsprechen den Festsetzungen der Pflanzliste V. Die Neuanpflanzungen sind durch einen Schutzzaun, die Bäume sind zusätzlich mit Wickelmanschetten vor Wildverbiss zu schützen. Alle 5 Jahre ist ein Erhaltungsschnitt an den Obstbäumen durchzuführen. Die genauen Standorte der Neupflanzungen und die sich daraus ergebende genaue Anzahl werden vor Ort unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeldes festgelegt. Die Festsetzung entspricht der Kompensationsmaßnahme A 5.2 und 5.3.

4.9 Auf der im Plan festgesetzten Kompensationsfläche VI sind 35 m² verrohrte Bachüberführung zurückzubauen. Es sind alle Verrohrungen und Verbaugungen zu entfernen. Bauschutt- und Baumaterialien sind abzutragen und abzutransportieren. Hierbei ist die gesamte Versiegelung zu entfernen. Der Bach und seine Uferböschungen sind entsprechend den direkt anschließenden Bachabschnitten wieder heranzubringen. Aufgrund der geringen Flächengröße erfolgt eine Eigenbegrünung der Fläche. Die Flächen sind tiefgründig aufzulockern. Die Festsetzung entspricht der Kompensationsmaßnahme A 6.

STANDORTANGABE ZU FLURSTÜCKEN

Land Freistaat Thüringen
Landkreis Eichsfeld
Gemeinde Teistungen
Ortsteil Teistungenburg
Gemarkung Teistungenburg
Flur 003

Bemerkung:
Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit Blatt 2 Grünordnungsplan, Blatt 3 Bestand und Kompensation und der Begründung zum Bebauungsplan.

ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

Nr. 3 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

ED Einzel- oder Doppelhausbebauung

o offene Bauweise

Nr. 4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Nr. 5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche

Nr. 6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Bachlauf "Grundzelle"

RRB Standort Regenrückhaltebecken

Nr. 7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu pflanzende Bäume und Sträucher

zu erhaltende Bäume und Sträucher

Bezeichnung der Kompensationsfläche

Nr. 8 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Kompensationsmaßnahmen

Nr. 9 Ergänzende Planzeichen

bestehendes Gebäude

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Höhenlinie (m HN) (nachrichtliche Übernahme)

Fließrichtung Bachlauf

Nr. 10 Sonstige Darstellungen

max. Traufhöhe Traufhöhe über Geländeoberfläche mittig des Gebäudes

max. Firsthöhe Firsthöhe über Geländeoberfläche mittig des Gebäudes

TEIL A PLANTEIL



5 Immissionsschutz
5.1 In schutzbedürftigen Räumen sind die Anhaltswerte der VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzvorrichtungen - durch geeignete Maßnahmen in Verbindung mit notwendigen Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

5.2 Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone u.ä.) sind nur auf der B 247 abgewandten Hausseite zulässig und dort wo die Orientierungswerte nach dem Beiblatt der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - eingehalten werden.

6 Gestaltungsrichtlinien (§ 83 Abs. 2 Thür BO)
6.1 Die Dachdeckung wird mit in der Farbe rot-, Braun- und Anthrazitfarbe festgesetzt. Die Dachneigung für die Hauptgebäude wird auf 34 - 49° festgesetzt.

6.2 Die Befestigung der Fußwege sowie Stellplätze und Zufahrten ist nur mit wasser-durchlässigem Material zulässig.

HINWEISE

Nr. 1 Denkmalschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 ThDSchG Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalbehörde, hier dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, anzeigepflichtig sind. Fund- und Fundstellen 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 eventuellen notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergungen oder auch Dokumentationen.

Nr. 2 Altlasten
Altlastenverdächtige Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt. Beim Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ist dies dem Umweltsamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen.

Nr. 3 Erschließung / Ver- und Entsorgung
Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße zur Grundzelle und einer neuen Straße, welche die einzelnen Parzellen erschließt.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Ver- und Entsorgungsleitungen, welche im Straßenraum der Gemeindestraße "Zur Grundzelle" verlegt sind. Es ist vorgesehen, die Neubaueingänge ebenfalls an diese anzuschließen.

Zur getrennten Einleitung des Oberflächenwassers in den Bachlauf "Grundzelle" erfolgt die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens am tiefsten Punkt des Plangebietes. Die Trassenplanung sowie die Berechnung der Kapazität des Regenrückhaltebeckens erfolgt vorbereitend zu den Erschließungsarbeiten im Wohngebiet.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

BauNVO vom 23.01.1990 in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58) sowie DIN 18003

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349), geändert durch Gesetz vom 08.07.2009 (GVBl. S. 592)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m.W.v. 01.03.2010

Bundes Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2010

Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert am 04.05.2010 (GVBl. S. 113, 114)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2006, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Thüringer Haushaltsbegleitgesetzes 2008/2009 vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 267)

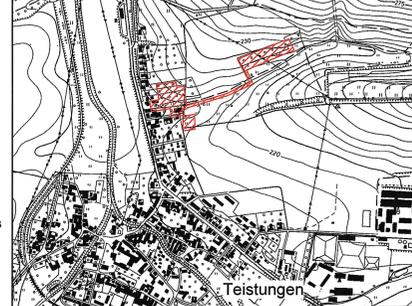
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz) vom 28.07.2009 (BGBl. I S. 2542) FNA 791-9, Inkrafttreten gem. Art. 27 am 01.03.2010

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) FNA 753-13; Inkrafttreten gem. Art. 24 Abs. 2 Satz 1 dieses G am 01.03.2010

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. Nr. 11 v. 28.08.2009, S. 648)

Thüringer Denkmalschutz (ThürDSchG) vom 14.04.2004, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 16.12.2008 (GVBl. S. 574, 584)

ÜBERSICHTSPLAN unmaßstäblich



GEMEINDE TEISTUNGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "ZUR GRUNDZELLE"

AUFTRAGGEBER
GEMEINDE TEISTUNGEN

Hauptstraße 17
37339 Teistungen
Tel. 036071 - 845
Fax. 036071 - 96258

AUFTRAGNEHMER
CLAUS - CHRISTOPH ZIEGLER
Freier Landschaftsarchitekt
Knechtsgaß 16a
37308 Heilbad Heiligenstadt
Tel. 03605 - 601003
Fax. 03606 - 601005

PLANINHALT
Maßstab 1 : 500

BLATT 1 Bebauungsplan

Datum 08.11.2010

Ort, Datum, Unterschrift	Datum	Zeichen
bearbeitet: [Signature]	Nov. 2010	Kraus
gezeichnet: [Signature]	Nov. 2010	Kraus
geprüft: [Signature]	08.11.2010	
Ort, Datum, Unterschrift		