

Bebauungsplan "Am Klappenweg" Teistungen

Teil A Zeichnerische Festsetzungen



Maßstab
1:1000

Landkreis Eichsfeld
Die Satzung
AZ: 13.03.07
hat vorgelegen.
Heilbad Heiligenstadt, den 28.05.07
Unterschrift: *[Handwritten Signature]*

Teil A Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN/
RECHTSGRUNDLAGEN

Nr.1 Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1, BauGB, § 6 BauNVO)

MI Mischgebiet § 6 BauNVO

Nr.2 Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1, BauGB, § 16 BauNVO)

FH_m Firsthöhe über einem Bezugspunkt
TH_m Traufhöhe über einem Bezugspunkt
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

Nr.3 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB,
§§22 und 23 BauNVO)

0 offene Bauweise
Einzel- oder Doppelhäuser
Einzelhäuser
Baugrenze

Nr.4 Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Planzeichen Nr. 6.1 - Strassenverkehrsfläche
Planzeichen Nr. 6.3 - Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung = Wirtschaftsweg

**Nr.5 Hauptversorgungs- und
Hauptwasserleitungen**
(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Trinkwasser Trinkwasserleitung unterirdisch

**Nr. 6 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
(§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Planzeichen Nr. 13.2.1 - Umgrenzung von
Flächen zur Anpflanzung

**Nr. 7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen**
(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bäume Bestand
Neu zu pflanzende Bäume, Lage symbolisch
Sträucher (Hecke)

Nr. 8 Umgrenzung von Schutzgebieten
(§9 Abs. 6, § 9 Abs. 6 BauGB)

Planzeichen Nr. 13.3 - Umgrenzung von
Schutzgebieten
Biotop

**Nr.9 Wasserflächen und Flächen
für die Wasserwirtschaft**
(§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Trinkwasserschutzzone III

Trinkwasserschutzzone II

Nr.10 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 Abs.5 BauNVO)

Abgrenzung zwischen Bebauung
mit Einzel- und Doppelhäuser bzw. ein-
und zweigeschossiger Bebauung

**Nr.11 Sonstige Darstellungen
und Festsetzungen
ohne Festsetzungscharakter**

Mischgebiet	Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser
max. Firsthöhe	max. Traufhöhe
Bauweise	GRZ

Beleuchtung	Beleuchtung oberirdisch
MW	Mischwasserkanal
SW	Schmutzwasser
Wohngebäude	Wohngebäude
Nebengebäude	Nebengebäude
Flurstücksgrenze	Flurstücksgrenze
Flurgrenze	Flurgrenze
Flurstücksnummer	Flurstücksnummer
816 174 199.3	Höhenpunkte
vorhandene Böschung	vorhandene Böschung
*	Beleuchtungsast

Teil B Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 6 BauNVO)

Mischgebiet gem. §6 BauNVO.
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der
Unterbringung von Gewerbebetrieben, die
das Wohnen nicht wesentlich
stören.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und
Speisewirtschaften sowie Betriebe des
Beherbergungsgewerbes
3. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für
kirchliche, kulturelle, soziale,
gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,

Nicht zulässig sind

7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne des §4a
Abs.3 Nr.2

2.Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB §16 BauNVO)

Bezugsebene für die Höhenfestsetzung der Gebäude ist
die Oberkante des höchsten Geländepunktes innerhalb
des zu bebauenden Gebäudes.
Die Firsthöhe (FH) ist die Höhenlage der oberen
Dachbegrenzungslinie bezogen auf die Bezugsebene. (Die
Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden
Dachschenkel). Die Firsthöhe darf max. 10,00 m betragen.
Die Traufhöhe (TH) ist der äußere Schnittpunkt der
Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Die Höhenlage
bezieht sich auf die Bezugsebene. Die Traufhöhe darf
max. 4,50 m betragen.
Im nördlichen Bereich des Flurstückes 120 /1 , wird die
max Firsthöhe auf 11,00 m und die max. Traufhöhe auf
5,50 festgelegt.

3.Bauweisen, Baugrenzen, Baulinie
(§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB §§ 22 und 23
BauNVO)

Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
Gebäude und Gebäudeteile dürfen die
Baugrenze nicht überschreiten.

Offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)
Auf sämtlichen überbaubaren Flurstücken sind
Einzelhäuser zulässig. Auf den Flurstücken 122
(Flur 6), 123 (Flur 6) und 124 (Flur 6) können, auf
Grund Ihrer geringen Breite und im nördlichen
Bereich des Flurstückes 120 /1 (Flur 6),
Doppelhäuser zugelassen werden.

4.Stellplätze und Garagen
(§12 BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind
zwischen der Straßenbegrenzungslinie und
der vorderen Baugrenze nicht zulässig.

II. GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

Auf jeden Baugrundstück, außer 122; 123 und 124, ist
ein hochstämmiger Laubbau oder 2 Obstbäume
und 5 Sträucher gemäß Planliste zu pflanzen.
Auf den Baugrundstücken 138/1 und 120/1, sind 4 Laubbäume
oder 8 Obstbäume und 20 Sträucher gem. Pflanzliste zu pflanzen.
Die vorhandenen Laubbäume an der Flurstücksgrenze
138/1; 124 sind zu erhalten.

Die Kompensationsmaßnahmen müssen spätestens 2 Jahre
nach Fertigstellung (Eingang der Fertigstellungsanzeige)
abgeschlossen sein. Dies ist der Unteren Naturschutzbehörde
schriftlich mitzuteilen. Jeder Bauherr hat als Bestandteil
seiner Bauunterlagen, einen Fachplan einzureichen.
Vorhandene Obstbäume bzw Laubbäume, die auf Grund der
Bebauung entfernt werden müssen, werden durch neue Bäume
innerhalb des jeweiligen Grundstückes ersetzt.
Der Bestand kann auf die vorgeschriebene Anzahl angerechnet werden,
sofern sie der Pflanzliste entsprechen. Für Baum- und Strauch-
pflanzungen sind ausschließlich bodenständige und standorttypische
Arten zu verwenden.

Für die Flurstücke 139/3; 122; 123; 124; 138/2 und 169/2 werden jeweils
2 Obstbäume auf dem Flurstück 139/3 gepflanzt.

Als Ausgleichsmaßnahme für die Flurstücke 138/1 und 139/3,
werden auf dem Flurstück 139/3 7 Obstbäume gepflanzt.
Weiterhin wird als Ausgleich der Flurstücke 138/1 und 139/3
an der südlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 139/3,
eine Hecke mit mind. > 10% Dornsträuchern gem Pflanzliste gepflanzt.
Die Hecke wird auf einer Fläche von ca. 482 qm (83,50x5,00+12,9x5,0) gepflanzt.
Der Gebäudeabriss und die Bepflanzung auf dem Flurstück 120/1 wird als Ausgleichs-
maßnahme für die Bebauung des Flurstückes 120/1 verwendet. Die Bebauung
des Flurstückes 120/1 erfolgt erst nach Abbruch des vorhandenen Gebäudes.
Für Gehölze, die in den ersten 2 Jahren eingehen, ist Ersatz zu pflanzen.
Die Realisierung ist der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.
Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen
freizuhalten. Der notwendige Sicherheitsabstand zu Versorgungsleitungen
beträgt 2,50 m.

Mögliche Arten von Bepflanzung.

Bäume	Sträucher
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Acer campestre-Feldahorn
Acer platanoides- Spitzahorn	Carpinus betulus-Hainbuche
Aesculus hippocastanum-Kastanie	Corylus avellana-Gemeiner Haselnuß
Betula pendula-Birke	Cornus mas-Kornelkirsche
Carpinus betulus-Hainbuche	Prunus spinosa-Schlehe
Fagus sylvatica-Rotbuche	Lonicera xylosteum-Rote Heckenkirsche
Fraxinus exelsior-Esche	Rosa canina-Hundsrose
Juglans regia-Walnuß	Rubus fruticosus-Brombeere
Salix alba-Weide	Sambucus nigra-Schwarzer Holunder
Sorbus aucupria-Eberesche	Syringa vulgaris-Gewöhnlicher Flieder
Sorbus intermedia-Schwedische Mehlbeere	Viburnum opulus-Gewöhnlicher Schneeball
Obstbäume	Cornus sanguinea-Hartriegel
Pyrus-Birne	Crataegus monogyna - Weißdorn
Prunus-Pflaume	
Prunus-Kirsche	
Malus domestica Hybr.-Apfel	

Ausgleichsmaßnahmen bei zu entfernenden Bäumen

Flur- stück	zu entfernende Bäume	Ersatz- maßnahme
169/2	10 Obstbäume auf Grund der Bebauung	10 Obstbäume gem. Pflanzliste auf dem Flurstück 169/2, zur Auffüllung der Streuobstwiese
124	2 Tannenbau 1 Obstbaum	für jeden zu entfernenden Baum, ein Baum gem. Pflanzliste am südlichen Rand des Flurstückes 139/3
138/1	3 Weidenbäume 1 Obstbaum	für jeden zu entfernenden Weidenbaum 2 Bäume, für jeden zu entfernenden Obstbaum ein Baum gem. Pflanzliste, am südlichen Rand des Flurstückes 139/3

2 Jahre nach der Fertigstellungsanzeige, muss der Unteren Naturschutzbehörde
des Landkreises Eichsfeld, der Nachweis des Ausgleichs bzw.
die Umsetzung der Grünordnerischen Festsetzungen schriftlich bestätigt werden.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM: §9 Abs. 4 BauGB

Nr. 1 Gestaltungsvorschriften

In Anlehnung an die Ortstypik dürfen bei den Hauptgebäuden nur
Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer entstehen.
Bei den Hauptdächern sind Dachneigungen von 20° bis 49° zulässig.
Es sind nur naturrote Dachsteine und Dachziegel zulässig.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf nicht länger als 1/2 der Dachlänge, gemessen
von Ortsgang zu Ortsgang sein, der Abstand der Dachaufbauten vom Ortsgang darf 2,00 m
nicht unterschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum First darf 0,50 m nicht
unterschreiten. Sonnenkollektoren und Photovoltaikflächen können im Bereich der
Dachfläche installiert werden.

Hinweise

1. Ver- und Entsorgungsleitungen

1.) Das Baugebiet wird an die bestehende zentrale Trinkwasserversorgung
der Gemeinde Teistungen angeschlossen.

2.) Das Baugebiet wird an das zentrale Abwassersystem der Gemeinde
Teistungen angeschlossen. Für die Erschließung steht ein Erschließungsträger
zur Verfügung. Der Anschluss an die beiden Anbindungsschächte erfolgt
über einen Vorhabenträger.

3.) Das Regenwasser ist in den Vorfluter einzuleiten.

Auf Grund des nicht versickerungsfähigen Bodens ist eine Versickerung nicht möglich.
Das Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln und dem Vorfluter zuzuführen.
Die max. mögliche Drosselabflussmenge beträgt 10 l/s x ha.
Der Nachweis der Drosselabflussmenge wird mit den Bauantragsunterlagen eingereicht.

2. Wasserschutzzone

In der Wasserschutzzone II sind keine baulichen Anlagen zugelassen.
Lediglich die vorgeschlagene Bepflanzung ist zulässig.

3. Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Sie sind unverzüglich
der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt in Heiligenstadt anzuzeigen.

4. Mutterboden

Der bei den Bauarbeiten anfallende Mutterboden
ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen
Folgenutzung zuzuführen.

Dabei wird auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" hingewiesen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Teistungen hat in seiner Sitzung am 09.12.03
den Bebauungsplan "Am Klappenweg" beschlossen.

Die Bekanntmachung des Beschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Abdruck im
Amtsblatt der "VG Lindenberg/Eichsfeld" am 09.07.06 erfolgt.

Teistungen, den 19.04.07

Bürgermeister

Siegel

Bescheinigung durch das Katasteramt

Katasterbereich

Siegel

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem

Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 01. JAN. 2007 übereinstimmen.

Eichsfeld, den 23.03.07
Katasterbereichsleiter Siegel

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung
Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erhoben.

Leinefeld, den 23.03.07
Katasterbereichsleiter Siegel

Beschluß über den Entwurf und die öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat der Gemeinde Teistungen hat in seiner Sitzung am 23.03.07 den Entwurf

des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.04.07 ortsüblich bekannt
gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit
vom 18.04.07 bis 19.05.07 öffentlich ausgelegen.

Teistungen, den 19.04.07

Bürgermeister

Siegel

Beteiligung TÖB

Die Träger öffentliche Belange erhielten mit Schreiben vom 07.04.07 Gelegenheit, bis
zum 17.05.06 ihre Stellungnahme abzugeben.

Teistungen, den 19.04.07

Bürgermeister

Siegel

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Teistungen hat die vorgebrachten Anregungen geprüft. Das
Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Teistungen hat den Bebauungsplan Nr. 15 in seiner
Sitzung am 21.03.07 nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung
wurde gebilligt.

Teistungen, den 19.04.07

Bürgermeister

Siegel

Anzeige nach § 21 Abs. 3 ThürKO

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes " Klappenweg" wurde auf Grund
des § 21 Abs. 3 ThürKO durch die Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld bestätigt.

Teistungen, den 19.04.07

Bürgermeister

Siegel

Inkrafttreten

Die Bekanntmachung erfolgte am 07.06.07 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft
Lindenberg/Eichsfeld. Der Bebauungsplan "Am Klappenweg" ist mit der Bekanntmachung
rechtskräftig geworden.

Teistungen, den 19.04.07

Bürgermeister

Siegel

Maßnahme		Baugebiet "Am Klappenweg"	
		Gemeinde Teistungen	
Planer	Dipl. Ing. Udo Werner Bergstraße 21, 37339 Teistungen Tel.: 036071 / 80692 oder 0201-8751943 Fax: 0201-3841988	Blatt 1C Datum 27.03.07	
Maßstab	1:1000	Zeichnerische und textliche Festsetzungen	