

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Der Gemeinderat der Gemeinde Teistungen hat in seiner Sitzung am 17.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Östliche Erweiterung - Zur Grundzelle" beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Abdruck im Amtsblatt der VG Lindenberg / Eichsfeld am 07.11.2013 erfolgt.

Satzungsbeschluss
 Der Gemeinderat der Gemeinde Teistungen hat den Bebauungsplan Nr. 24 "Östliche Erweiterung - Zur Grundzelle" in seiner Sitzung am 20.11.14 nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Teistungen, den 02.02.15
 Bürgermeister
 Siegel

Anzeige nach § 21 Abs. 3 ThürKO
 Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 "Östliche Erweiterung - Zur Grundzelle" wurde aufgrund des § 21 Abs. 3 ThürKO durch die Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld bestätigt.

Teistungen, den 02.04.15
 Bürgermeister
 Siegel

Ausfertigung
 Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes Nr. 24 "Östliche Erweiterung - Zur Grundzelle" mit dem Willen der Gemeinde sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden bekundet.

Teistungen, den 02.04.15
 Bürgermeister
 Siegel

Inkrafttreten
 Die Bekanntmachung erfolgte durch Abdruck am 10.04.15 im Amtsblatt der VG Lindenberg / Eichsfeld. Der Bebauungsplan Nr. 24 "Östliche Erweiterung - Zur Grundzelle" ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Teistungen, den 06.05.15
 Bürgermeister
 Siegel

Bescheinigung 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 15.12.2014 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 15. DEZ. 2014
 Katasterbereichsleiter
 Siegel

Beglaubigungsvermerk
 Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Lichtpause) des Bebauungsplanes Nr. 24 "Östliche Erweiterung - Zur Grundzelle" mit der Urschrift übereinstimmt.

Teistungen, den
 Bürgermeister
 Siegel

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2011 (GVBl. S. 85)

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 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)

Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 06.03.2013 (GVBl. S. 49, 58)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25.10.2011 (GVBl. S. 273, 282)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. S. 1482)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648)

Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, ber. 562), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2008 (GVBl. S. 574)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

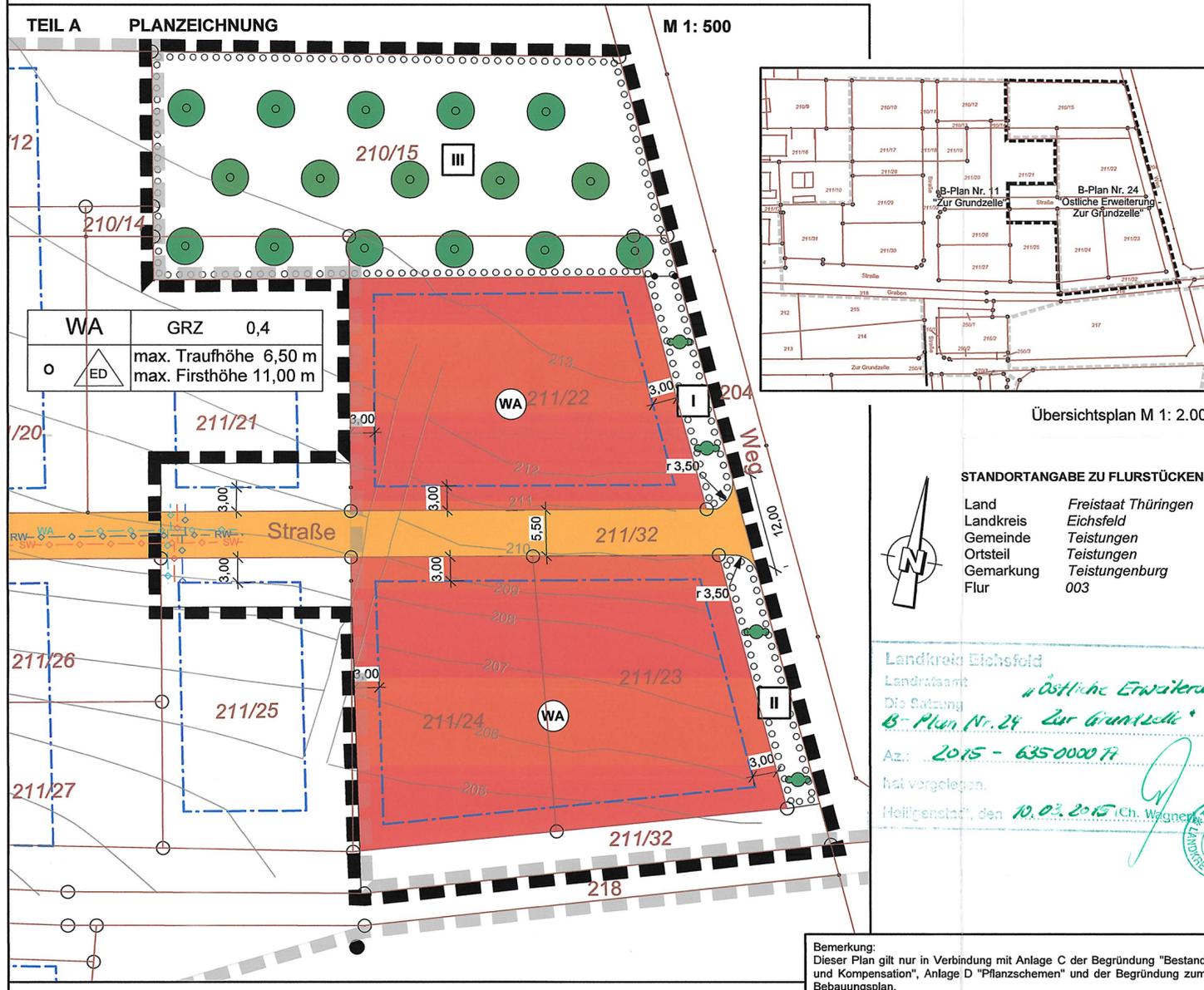
Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. 511), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S. 267, 276)

HINWEISE

1. Abfallrecht / Bodenschutz
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigem Stand der Verdachtsflächenenerfassung keine im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten atlastverdächtigen Flächen i. S. v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502).
 Ergebnisse sich im Rahmen der weiteren Planung Verdachtsmomente für eine Altlast, so ist diese Verdachtsfläche dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt) als zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Durch diese Behörde werden dann gemäß dem Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 und / oder dem BBodSchG die erforderlichen Maßnahmen festgelegt.

2. Denkmalschutz
 Für den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale und archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 ThürDSchG Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.
 Nach § 7 Abs. 4 ThürDSchG 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.

Bebauungsplan Nr. 24 "Östliche Erweiterung - Zur Grundzelle", Gemeinde Teistungen / OT Teistungen

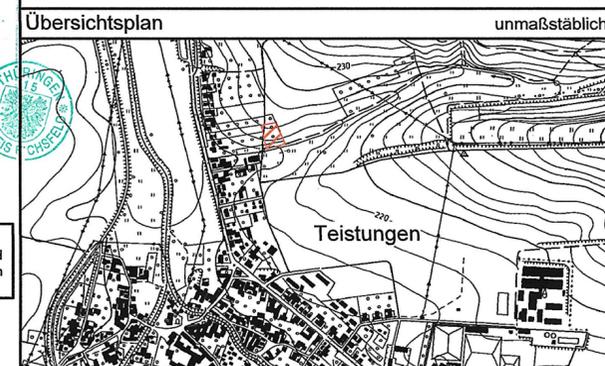


ZEICHENERKLÄRUNG

- Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 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)
- Nr. 4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 Straßenverkehrsfläche
- Nr. 5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 Schmutzwasserkanal
 Trinkwasserleitung
 Regenwasserkanal
- Nr. 6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Anpflanzung heimischer Obstbäume
 Anpflanzung Sträucher
 Bezeichnung der Kompensationsfläche
- Nr. 7 Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 "Zur Grundzelle"
 Abgrenzung unterschiedlicher Kompensationsmaßnahmen
- Nr. 8 Ergänzende Planzeichen**
 bestehendes Gebäude
 Flurstücksnummer
 Flurstücksgrenze
 Höhenlinie (m HN) (nachrichtliche Übernahme)
- Nr. 9 Sonstige Darstellungen**
 max. Traufhöhe
 max. Firsthöhe

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
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
- 1.3 Nicht zulässig sind:**
 - Gartenbaubetriebe,
 - 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. Im gesamten Baugebiet wird eine offene Bauweise festgelegt. Es ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.
 - 3.2** 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 Nahrungshabitaten einzuhalten. Die Bauzeitbeschränkung bezieht sich auf Oberbodenarbeiten.
- 4.4 Kompensationsfläche I**
 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsfläche I sind ca. 115 m² Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Strauchpflanzungen sind mit einer Mindesthöhe von 40-60 cm, 2 x v., mit Ballen als 4 m breiter Pflanzstreifen, vierreihig versetzt, freiwachsend (ungeschnitten) entsprechend dem Pflanzschema I anzulegen. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt in der Pflanzperiode nach der Erschließung, zu verwendende Arten entsprechen den Festsetzungen der Pflanzliste I und II. Die Festsetzung entspricht der Kompensationsmaßnahme A 1.
- 4.5 Kompensationsfläche II**
 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsfläche II sind ca. 128 m² Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Strauchpflanzungen sind mit einer Mindesthöhe von 40-60 cm, 2 x v., mit Ballen als 4 m breiter Pflanzstreifen, vierreihig versetzt, freiwachsend (ungeschnitten) entsprechend dem Pflanzschema II anzulegen. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt in der Pflanzperiode nach der Erschließung, zu verwendende Arten entsprechen den Festsetzungen der Pflanzliste I und II. Die Festsetzung entspricht der Kompensationsmaßnahme A 2.
- 4.6 Kompensationsfläche III**
 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsfläche III sind 16 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 III anzulegen. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt in der Pflanzperiode nach der Erschließung. Zu verwendende Arten entsprechen den Festsetzungen der Pflanzliste III. Die Neumpflanzungen sind durch einen Schutzzaun, die Bäume zusätzlich mit Wickelmanschetten vor Wildverbiss zu schützen. Die Festsetzung entspricht der Kompensationsmaßnahme A 3.
- 4.7 Immissionsschutz**
 In schutzbedürftigen Räumen sind die Anhaltswerte der VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatz-einrichtungen - durch geeignete Maßnahmen in Verbindung mit notwendigen Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.
- 4.8 Gestaltungsvorschriften (§ 32 Abs. 2 Thür BO)**
 Die Dachdeckung wird mit in der Farbe Rot-, Braun- und Anthrazitfarbe festgesetzt.



GEMEINDE TEISTUNGEN
 BEBAUUNGSPLAN NR. 24
 "ÖSTLICHE ERWEITERUNG - ZUR GRUNDZELLE"

AUFTRAGGEBER
 GEMEINDE TEISTUNGEN
 Hauptstraße 17
 37339 Teistungen
 Tel. 036071 - 845
 Fax. 036071 - 96258
 Teistungen, den 24.10.2014
 Ort, Datum, Unterschrift

AUFTRAGNEHMER
 CLAUS - CHRISTOPH ZIEGLER
 Freier Landschaftsarchitekt
 Knickhagen 16a
 37308 Heilbad Heiligenstadt
 Tel. 03606 - 601603
 Fax. 03606 - 601605

Datum	Zeichen
10/2014	Kohlepp
10/2014	Kohlepp

geprüft: [Signature]
 Heiligenstadt, den 24.10.2014
 Ort, Datum, Unterschrift

PLANINHALT
 Maßstab 1 : 500 / 1 : 2.000
 Datum 24.10.2014