

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 "Errichtung einer Lagerhalle"

GEMEINDE TEISTUNGEN - ORTSTEIL NEUENDORF

## Praeambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414) wird nach der Beschlussfassung durch die Sitzung des Gemeinderates vom ..... der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 "Errichtung einer Lagerhalle" der Gemeinde Teistungen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.

Teistungen .....

Der Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Teistungen hat in seiner Sitzung am 17.09.13 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 "Errichtung einer Lagerhalle" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Lindenberg/Eichsfeld Nr. 11 vom 07. November 2013.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.02.14 durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Bürger im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Lindenberg/Eichsfeld, Hauptstraße 17, 37339 Teistungen ausgelegt. Die Art und die Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.02.14 bis 07.03.14 ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass während der Auslegung Anregungen zum Vorentwurf vorgebracht werden können.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 "Errichtung einer Lagerhalle" und die Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.14 bis 07.03.14 öffentlich im Baumarkt der Verwaltungsgemeinschaft Lindenberg/Eichsfeld, Hauptstraße 17, 37339 Teistungen ausgelegt. Die Art und die Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.02.14 bis 07.03.14 ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass während der Auslegung Anregungen zum Vorentwurf vorgebracht werden können.

Teistungen 13.05.2015

Der Bürgermeister

2. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB mit Schreiben vom 28.02.14 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 "Errichtung einer Lagerhalle" unter Berücksichtigung ihres Aufgabenbereiches aufgefordert worden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Teistungen hat in seiner Sitzung am 03.07.14 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 "Errichtung einer Lagerhalle" der Gemeinde Teistungen und die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 "Errichtung einer Lagerhalle" und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.14 bis 13.08.14 öffentlich im Baumarkt der Verwaltungsgemeinschaft Lindenberg/Eichsfeld, Hauptstraße 17, 37339 Teistungen ausgelegt worden. Die Art und die Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.07.14 bis 13.08.14 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, dass während der Auslegung Anregungen zum Entwurf vorgebracht werden können.

Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen sind vom Gemeinderat Teistungen in der Sitzung am 03.08.15 geprüft worden.

Der Gemeinderat hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), nach § 10 BauGB in seiner Sitzung am 03.08.15 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Teistungen 13.05.2015

Der Bürgermeister

3. Das Landratsamt des Landkreises Eichsfeld hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 "Errichtung einer Lagerhalle", der Gemeinde Teistungen mit Bescheid vom 17.09.13 genehmigt.

Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 "Errichtung einer Lagerhalle", der Gemeinde Teistungen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) ist am 10.09.15 vom Bürgermeister der Gemeinde als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB ausgefertigt worden.

Teistungen 26.11.15

Der Bürgermeister

4. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist vom 07.10.15 bis 10.11.15 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.10.15 in Kraft getreten.

Teistungen 26.11.15

Der Bürgermeister

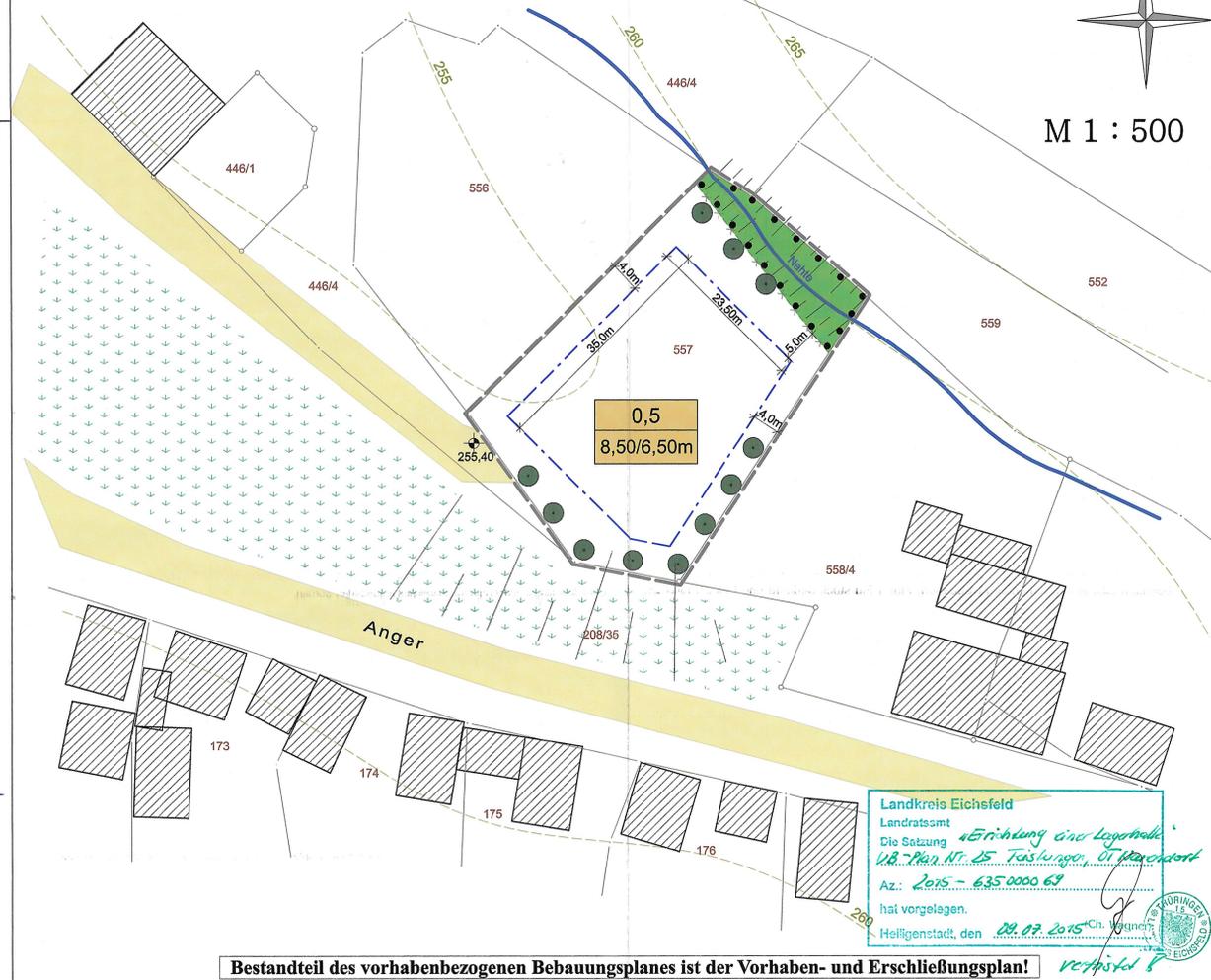
5. Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Teistungen .....

Der Bürgermeister

## Teil A : Planzeichnung

Gemarkung: Neuendorf  
 Flur 2, Flurstück 557



Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan!

## Planzeichenerklärung

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs 1 Nr 1 BauGB, § 16 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone:

Grundflächenzahl	0,5	GRZ - Grundflächenzahl
Höhe von baulichen Anlagen	8,50/6,50m	Höhe der baulichen Anlagen

**BAULINIEN, BAUGRENZEN** § 9 Abs 1 Nr 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

----- Baugrenze

**FLÄCHEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT** § 9 Abs 1 Nr. 20, 25 BauGB

Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

neu anzupflanzender Baum

**SONSTIGE PLANZEICHEN** § 9 Abs 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## PLANZEICHEN ALS HINWEISE bzw. PLANUNGSGRUNDLAGE

- Straßenverkehrsflächen
- Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Höhenlinie
- vorhandene Bebauung
- Böschung
- vorh. Zaun
- vorh. Höhe OK Straße in HN (m)

Verfahrensvermerk  
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
 Katasterbereich Leinefelde-Worbis

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 28.04.2015 übereinstimmen

Leinefelde-Worbis, den 28.04.2015

## Teil B : Textliche Festsetzungen

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 12 BauGB

Es erfolgt keine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO, da bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen die BauNVO gemäß § 12 (3) BauGB nicht angewendet werden muss.

Geplant sind die Errichtung einer Lagerhalle mit Büro- und Sozialräume und Wohnung im Obergeschoss, sowie Parkplätze und Freilagerflächen für den Vorhabenträger.

Die Umsetzung des geplanten Nutzungskonzeptes wird über einen Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Teistungen und dem Vorhabenträger abgesichert. Zulässig sind nur diejenigen Nutzungen, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 3a BauGB.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs 1 Nr 1 BauGB + § 16 Abs. 2 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 geregelt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf eine maximale Firsthöhe von 8,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt für die Geländehöhe wird die der Straße vor dem Baugrundstück festgesetzt mit einer Höhe von 255,40 m (HN). Der obere Bezugspunkt ist der Firstpunkt bzw. bei Flachdächern die oberste Außenwandbegrenzung.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdach wird die maximale Höhe auf 6,50m begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

**3. GRÜNPLANNERISCHE FESTSETZUNGEN** § 9 Abs 1 Nr 25 BauGB

- I. Auf den nicht bebauenden Grünflächen sind 11 Stück Laubbäume II. Ordnung oder Obstbäume und verteilt 40 Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen und zu unterhalten. Es sind mind. 5 unterschiedliche Gehölzarten zu verwenden.
- II. Als Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf planexternen Flächen 17 Obstbäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen und zu unterhalten. Die Planexterne Flächen befinden sich in der Gemarkung Neuendorf, Flur 1 Flurstück 546/248 und Flur 2 Flurstück 76.
- III. Die vorhandenen angepflanzten Obstbäume auf den Kompensationsflächen sind bei der weiteren Pflege beim jährlichen Erziehungsschnitt fachgerecht zu schneiden und zu Hochstämmen zu erziehen.
- IV. Die Durchführung der planexternen Pflanzmaßnahme Punkt II und III werden über einen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesichert. Die Maßnahme wird durch den Investor ausgeführt.
- IV. Die Realisierung der Pflanzmaßnahmen ist in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Die Pflanzmaßnahmen, Unterhaltung und Pflege werden vom Vorhabenträger übernommen.

**4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** § 9 Abs 4 BauGB, § 83 ThürBO

Zulässig sind Flach-, Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung bis 45°.

**5. IMMISSIONSSCHUTZ** § 9 Abs 1 Nr 24 BauGB

Transportvorgänge (An- und Abtransporte, sowie Verladetätigkeiten) dürfen nur werktags in der Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr durchgeführt werden.

Lärmintensive und luftverunreinigende Produktionstätigkeiten (wie z.B. Zuschneid, Hobeln, Fräsen, Lackiertätigkeiten etc.) dürfen nicht stattfinden.

## PFLANZLISTE

folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:  
 Sträucher Str. 60-100 (cm Pflanzhöhe)  
 Bäume 1. und 2. Ordnung H 10-12 (Hochstamm mit 10 - 12 cm Stammumfang)

### Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn	Sträucher
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Cornus mas
Alnus glutinosa	Schwarzahorn	Cornus sanguinea
Betula pendula	Weißbirke	Corylus avellana
Fraxinus excelsior	Esche	Crataegus monogyna
Quercus robur	Stieleiche	Crataegus laevigata
Salix alba	Silberweide	Euonymus europaeus
Tilia cordata	Winterlinde	Ligustrum vulgare
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Lonicera xylosteum
Ulmus laevis	Flatterulme	Prunus spinosa
Ulmus minor	Feldulme	Rhamnus catharticus
		Rosa canina
		Rosa glauca
		Salix caprea
		Salix purpurea
		Salix triandra
		Salix viminalis
		Sambucus nigra
		Viburnum opulus

### Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	Kornelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Roter Hartriegel
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hase
Alnus incana	Grauerle	Eingriffeliger Weißdorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn	Pfaffenkätzchen
Prunus avium	Vogelkirsche	Liguster
		Rote Heckenkirsche
		Schlehe
		Kreuzdorn
		Hundrose
		Rotblättrige Rose
		Salweide
		Purpur Weide
		Mendel Weide
		Korb Weide
		Schwarzer Holunder
		Gew. Schneeball

### Obstbäume als Hochstamm

Apfel	Sorten: Cox Orange, Elstar, Gravensteiner Ontarioapfel, weißer Klarapfel
Birne	Sorten: Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Williams Christbirne
Kirsche	Sorten: Annabella, Burlat, Große Prinzessin
Pflaume	Sorten: Wangenheims Frühzwetsche, Hauszwetsche, Mirabelle von Nancy

## HINWEISE

Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege Weimar zu melden.

Ergeben sich während der Baumaßnahmen weitere Verdachtsmomente für eine Altlast, so ist diese Verdachtsfläche dem Landkreis Eichsfeld, Umweltamt unverzüglich anzuzeigen.

Im Plangebiet sind Grenzrichtungen vorhanden, welche gegebenenfalls durch künftige Bautätigkeit zerstört werden können. Das unbefugte Einbringen, Verändern oder Beseitigen von Grenz- und Vermessungsmarken stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Der verantwortliche Träger der Baumaßnahme hat im Falle einer Gefährdung von Grenzmarken dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung rechtzeitig bzw. zur Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine befugte Stelle durchgeführt wird.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wurde auf folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt und beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der z.Z. gültigen Fassung
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der z.Z. gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der z.Z. gültigen Fassung
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) in der z.Z. gültigen Fassung
- Pflanzenschutzverordnung 1990 (PflanzV90) in der z.Z. gültigen Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 in der jeweils gültigen Fassung
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. August 2009
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 in der z.Z. gültigen Fassung



ÜBERSICHTSPLAN

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 "Errichtung einer Lagerhalle"

**Vorhabenträger:** Senge Trockenbau und Akustikbau  
 Langental 5  
 37339 Neuendorf  
**Geschäftsführer:** Bernd Senge

Gemeinde Teistungen / OT Neuendorf

	April 2015
Satzung	November 2014
Entwurf	Juni 2014
Vorentwurf	April 2014

Planung durch:  
 Ing.-Büro für Planung, Projektierung und Bauleitung  
**OTTO HERWIG**  
 Bungen 8  
 37318 Kirchgandern  
 Tel. 036081 / 60107