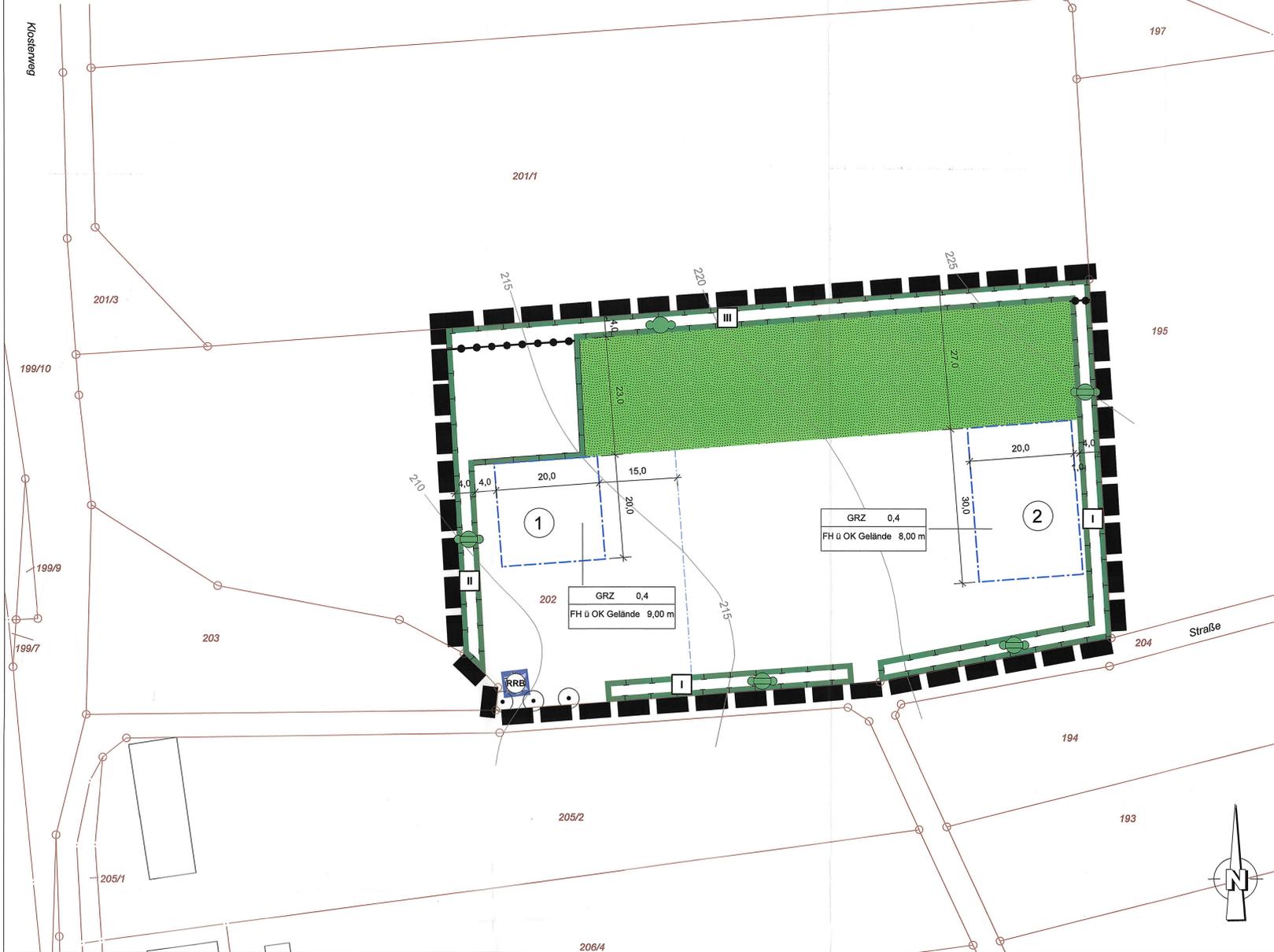


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 "Am Klosterweg", Gemeinde Teistungen, OT Teistungen

TEIL A PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

- Nr. 1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - GRZ Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
 - Nr. 2 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Baugrenze für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) für das Baufeld 1 (mögliche Anlage von Stellplätzen / Garagen und Nebenanlagen ist nur westlich der Baugrenze zulässig)
 - Nr. 3 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Private Grünfläche
 - Nr. 4 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
 - Standort Regenrückhaltebecken
 - Nr. 4 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Anpflanzung von Obstgehölzen
 - Anpflanzung einer Strauchhecke
 - Erhalt Bestandsgehölze
 - Bezeichnung der Kompensationsmaßnahme
 - Nr. 5 Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Nutzungsabgrenzung
 - Nr. 6 Ergänzende Planzeichen**
 - Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze (mit Abmarkung)
 - Flurstücksgrenze (ohne Abmarkung)
 - Bezeichnung Baufeld
 - Höhenlinie
- STANDORTANGABE ZU FLURSTÜCKEN**
- Land Freistaat Thüringen
Landkreis Eichsfeld
Gemarkung Teistungenburg
Flur 003

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Bereich 1:
Innerhalb der Baugrenzen ist ein Wohnhaus für den Betriebsleiter zulässig.
- Bereich 2:
Innerhalb der Baugrenzen dürfen ein Stall für max. 5 Pferde, eine Reithalle und erforderliche Nebenanlagen errichtet werden.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Eine Überschreitung der GRZ ist nicht zulässig.
- 1.3 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)**
Oberer Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Firsthöhe der baulichen Anlagen. Untere Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die vorhandene Geländeoberfläche mittig des Gebäudes. Die maximale Firsthöhe darf im Baufeld 1 nicht mehr als 9,00 m und im Baufeld 2 nicht mehr als 8,00 m betragen.
- 1.4 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO zugelassen werden. Westlich der Baugrenze für Stellplätze / Garagen und Nebenanlagen können Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.
- 1.5 Rückhaltung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)**
Im Pflanzgebiet ist eine getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Zum Zwischenspeichern und zur großräumigen Ableitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Regenwasserkanal ist ein Regenrückhaltebecken anzulegen.
- 2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)**
- 2.1 Baubeginn und Erschließungsarbeiten**
Zum Schutz von Bruthabitaten müssen die Bauarbeiten zur Baumaßnahme, insbesondere die Beräumung der belebten Bodenschicht einschließlich Vegetation zwischen dem 01.11 und dem 31.03. erfolgen.
- 2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 2.2.1** Die Verantwortlichkeit für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen liegt beim Vorhabensträger. Zeitpunkt der Umsetzung ist ein Jahr nach Durchführung der Baumaßnahme, ausgenommen Kompensationsmaßnahme III, die in der Pflanzperiode vor Baubeginn bzw. in der direkt folgenden Pflanzperiode nach Baubeginn umzusetzen ist. Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen (ober- und unterirdisch) sind bei den Gehölzpflanzungen zu beachten.
- 2.2.2** Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsfläche I sind 4 Stk. bestehende Obstbäume (Neuanpflanzungen) zu erhalten und 18 Stk. Apfelbäume (*Malus domestica*) neu anzupflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstämme und mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Die Obstbaumpflanzungen sind im Abstand von 8 m als Reihe entlang der Straße anzulegen. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt in der Pflanzperiode nach der Erschließung. Als Arten sind vorzugsweise regionaltypische Sorten zu verwenden. Die Neuanpflanzungen sind mit Wickelmanschetten vor Wildverbiss zu schützen, zur Pferdedecke ist die Anpflanzung mit einem Wildschutzzaun zu schützen.
- 2.2.3** Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsfläche II sind 15 Stk. Apfelbäume (*Malus domestica*) neu anzupflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstämme und mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Die Obstbaumpflanzungen sind im Abstand von 8 m versetzt anzulegen. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt in der Pflanzperiode nach der Erschließung. Als Arten sind vorzugsweise regionaltypische Sorten zu verwenden. Die Neuanpflanzungen sind mit Wickelmanschetten vor Wildverbiss zu schützen, zur Pferdedecke ist die Anpflanzung mit einem Wildschutzzaun zu schützen.
- 2.2.4** Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsfläche III sind ca. 500 m² Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Strauchpflanzungen sind mit einer Mindesthöhe von 40-60 cm, 2 x v., mit Ballen, als 4 m breite, zweireihig versetzte Strauchhecke im Abstand von 1,5 x 1,5 m, freiwachsend (ungeschnitten) anzulegen. Zu verwendende Sortenauswahl entspricht den Festlegungen des dazugehörigen Maßnahmenblattes. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt in der Pflanzperiode vor der Erschließung bzw. in der direkt folgenden Pflanzperiode nach Baudurchführung. Die Pflanzung ist mit einem Schutzzaun vor Wildverbiss und Beweidung zu schützen.
- 2.2.5** Die Kompensationsfläche IV befindet sich als externe Geltungsbereich in der Gemarkung Teistungen, Flur 7, Flurstück 60/1. In der Fläche sind auf ca. 1.500 m² 25 Stk. Apfelbäume (*Malus domestica*) im Abstand von 8,0 m versetzt neu anzupflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstämme und mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt in der Pflanzperiode nach der Erschließung. Als Arten sind vorzugsweise regionaltypische Sorten zu verwenden. Die Neuanpflanzungen sind mit einem Pfahldreibeck zu sichern und mit Wickelmanschetten vor Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist einzuzäunen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. An den Obstbäumen ist nach Bedarf ein Erziehungs- bzw. Erhaltungsschnitt durchzuführen. Das Grünland ist durch 1- bis 2-schürige Mahd bzw. Beweidung extensiv zu pflegen. Der Einsatz von Düngern und Pestiziden ist nicht erlaubt.
- 3 IMMISSIONSSCHUTZ**
- 3.1** In schutzbedürftigen Räumen sind die Anhaltswerte der VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen - durch geeignete Maßnahmen in Verbindung mit notwendigen Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.
- 3.2** 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.
- 4 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 4.1 Dächer**
- 4.1.1** Als Dachformen sind im Baufeld 1 Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 34°-49° für die Hauptgebäude zulässig. Ausnahmsweise sind Mansardendächer mit vorgenannter Dachneigung des Sattels zulässig.
- 4.1.2** Im Baufeld 2 sind zusätzlich Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 20° zulässig.
- 4.3.3** Die Dachdeckung ist zulässig mit Ziegeln in Rot- und Brauntönen.
- 4.3.4** Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

HINWEISE

- Nr. 1 Denkmalschutz**
Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 ThDSchG Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, 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 eventuell 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 Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen.

- Nr. 4 Lagerung wassergefährdender Stoffe**
Die Anlagen zur Lagerung der wassergefährdenden Stoffe sind gemäß den Vorschriften der Thüringer Anlagenverordnung (ThüVAVwS) und der Verwaltungsverordnung zum Vollzug der Thüringer Anlagenverordnung (ThüVVAVwS) auszubilden.
- Nr. 5 Niederschlagswasser**
Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist grundsätzlich gedrosselt mit max. 5 l/s *ha in den Regenwasserkanal einzuleiten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m.W.v. 01.03.2010
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanVZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58, BGBl. III 213 1-6)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349), geändert durch Gesetz vom 08.07.2009 (GVBl. S. 592)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723) m.W.v. 01.03.2010
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2006, zuletzt geändert am 20.12.2007 (GVBl. S. 267)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214) m.W.v. 15.12.2004
- Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15 S. 511), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. S. 267)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), Inkrafttreten am 01.03.2010
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 244)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert am 04.05.2010 (GVBl. S. 113)

Landkreis Eichsfeld
Landratsamt
Die Satzung
V.B. Plan Nr. 21 Am Klosterweg
Az.: 2012-635000023
hat vorgel. Heiligenstadt, den 21.06.2012

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Teistungen hat in seiner Sitzung am 19.05.2009 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Klosterweg" beschlossen.

Die Bekanntmachung des Beschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Abdruck im Amtsblatt der VG Lindenberg/Eichsfeld erfolgt. (06.08.2009)

Teistungen, den 16.04.2012
Bürgermeister
Siegel

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 16.11.2009 bis zum 30.11.2009. Die Bekanntmachung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist durch Abdruck im Amtsblatt der VG Lindenberg/Eichsfeld am 05.11.2009 erfolgt.

Teistungen, den 16.04.2012
Bürgermeister
Siegel

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfanges für die Umweltprüfung
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.11.2009 nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Festlegung des Untersuchungsumfanges für die Umweltprüfung beteiligt.

Teistungen, den 16.04.2012
Bürgermeister
Siegel

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat der Gemeinde Teistungen hat in seiner Sitzung am 09.11.2010 dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Am Klosterweg" mit der Begründung und Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung / Umweltbericht haben in der Zeit vom 27.12.2010 bis zum 28.01.2011 öffentlich ausgelegt.

Teistungen, den 16.04.2012
Bürgermeister
Siegel

TÖB - Beteiligung
Die Träger öffentlicher Belange erhielten mit Schreiben vom 07.12.2010 Gelegenheit bis zum 12.01.11 ihre Stellungnahme abzugeben.

Teistungen, den 16.04.2012
Bürgermeister
Siegel

Beschluss über den Entwurf und die erneute öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat der Gemeinde Teistungen hat in seiner Sitzung am 31.03.11 dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Am Klosterweg" mit der Begründung und Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.05.11 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung / Umweltbericht haben in der Zeit vom 13.05.11 bis zum 15.06.11 öffentlich ausgelegt.

Teistungen, den 16.04.2012
Bürgermeister
Siegel

TÖB - Beteiligung
Die Träger öffentlicher Belange erhielten mit Schreiben vom 14.07.11 Gelegenheit bis zum 16.08.11 ihre Stellungnahme abzugeben.

Teistungen, den 16.04.2012
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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Am Klosterweg" in seiner Sitzung am 20.02.12 nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Teistungen, den 16.04.2012
Bürgermeister
Siegel

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

Teistungen, den 23.07.2012
Bürgermeister
Siegel

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Klosterweg" mit dem Willen der Gemeinde sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden bestätigt.

Teistungen, den 23.07.2012
Bürgermeister
Siegel

Inkrafttreten
Die Bekanntmachung erfolgte am 02.08.12 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Lindenberg/Eichsfeld. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Teistungen, den 02.08.2012
Bürgermeister
Siegel

Lenkfeld-Verbot, den 02. APR. 2012
Katasterbereichsleiter
Siegel

Beglaubigungsvermerk
Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Lichtpause) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Klosterweg" mit der Urschrift übereinstimmt.

Teistungen, den
Bürgermeister
Siegel

ÜBERSICHTSPLAN 1:20.000

GEMEINDE TEISTUNGEN
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 "Am Klosterweg"

VORHABENSTRÄGER
STEVEN HANNEMANN
Burgstraße 18 A
37339 Teistungen
Teistungen, den 28.02.2012
Ort, Datum, Unterschrift

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

PLANINHALT

bearbeitet:	Datum	Zeichen
März 2011	Kraus / Ebert	
gezeichnet:	März 2011	Kraus
geprüft:		
Heiligenstadt, den 28.02.2012		
Ort, Datum, Unterschrift		

Blatt 1 - Bebauungsplan

Maßstab 1 : 500
Datum 28.02.2012