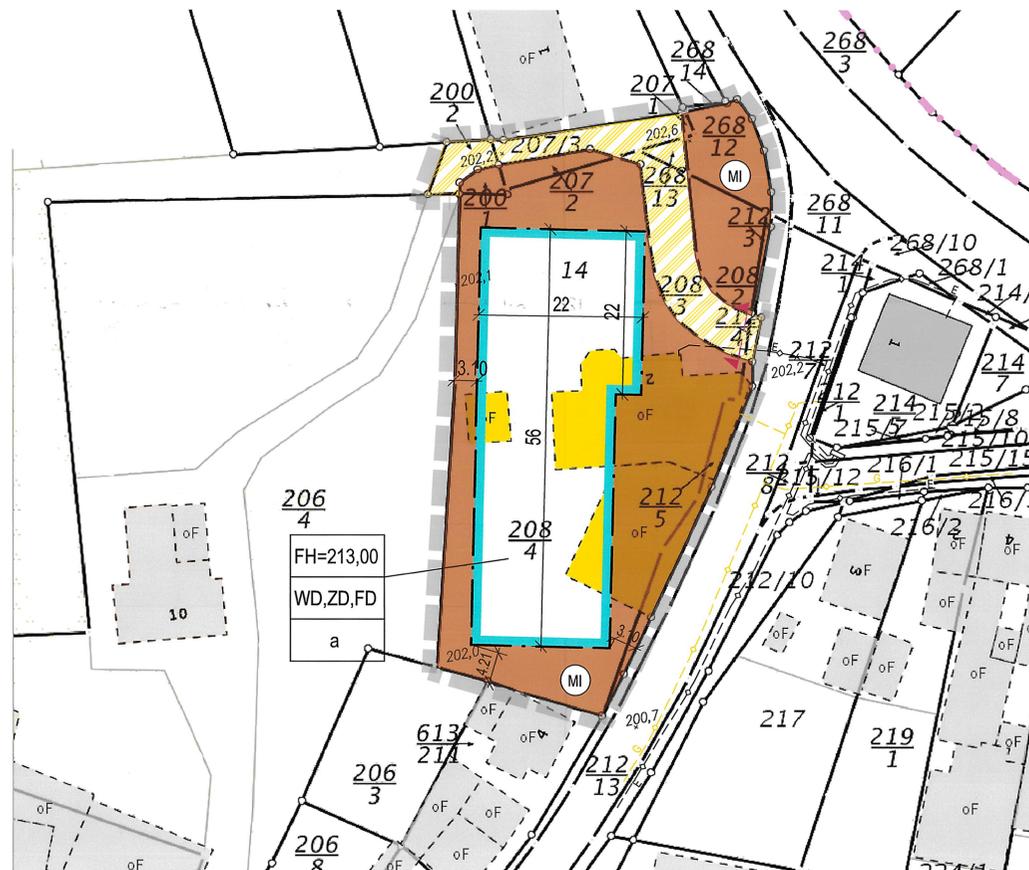


Satzung
BEBAUUNGSPLAN NR. 30
"CLUS" GEIMEINDE TEISTUNGEN
 gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:500

Gemarkung: Teistungen
 Flur: 6



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I 2013, I S. 1548;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509, 1510 f.)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. 2014, S. 49)
- ThürKO i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 2. Juli 2016 (GVBl. S. 242)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I, S. 148) geändert worden ist
- Thür. Gesetz für Natur u. Landschaft (ThürNatG) in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Thüringer Haushaltsbegleitgesetzes 2008/2009 vom 20.12.2007 (GVBl. S. 207)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4.08.2016 (BGBl. I, S. 1972)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. Nr. 11, S. 648)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB, § 10 BauNVO



Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB, § 16 BauNVO

| | |
|--|---|
| Nutzungscharakteristika | |
| zulässige Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO) | FH - Firsthöhe m NHN |
| zulässige Dachform (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 88 ThürBO) | WD-Walmdach, ZD-Zelt Dach, FD-Flachdach |
| Bauweise (§ 22(2) BauNVO) | a - abweichende Bauweise |

Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9(1) BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

Baugrenze
 a abweichende Bauweise
 Es sind Gebäude länger als 50 m mit beidseitigem Grenzabstand zulässig.

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Einfahrtsbereich

Sonstige Planzeichen

Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

Hinweise

- | | | |
|-----------------------------------|--|---|
| Gemarkung: Flur: Flurstück: | Teistungen 6 208/4; 208/3; 208/2; 212/5; 212/4; 212/3; 268/12; 268/13; 207/1; 207/2; 207/3; 200/1; 200/2 | vorhandene Bebauung (nicht in Liegenschaftskarte) |
| | vorh. Bebauung laut Liegenschaftskarte | abzubrechendes Gebäude |
| | vorh. Flurstücksgrenze | vorhandene Leitungen Gas |
| | Flurstücksnummer | vorhandene Leitungen Elektro |
| | Höhen ü. NHN | |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Zufahrt (vorhanden) | |

LAGEPLAN UND ANSICHT



Ostansicht



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Der Geltungsbereich ist als Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO ausgewiesen. 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,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 Nicht zulässig sind:
 1. Gartenbaubetriebe,
 2. Tankstellen,
 3. Vergnügungsstätten
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) - Firsthöhe (§ 18 BauNVO)**
 Die Firsthöhe darf max. 213,00 m NHN betragen, bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante in der Mitte der vorhandenen Einfahrt.
- 1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.4 Immission**
 passive Schallschutzmaßnahmen:
 1. Zum Schutz gegen Außenlärm sind nach DIN 4109-1 die Anforderungen aus Tabelle 8 der DIN 4109:1989 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den jeweiligen Lärmpegelbereich zu realisieren. Die Lage der Lärmpegelbereiche ist der beiliegenden Anlage 9 zu entnehmen.
 2. Es ist ein geschlossener Baukörper zu realisieren, der in Kubatur und Ausführung den Angaben in der Begründung zum B-Plan entspricht.
 3. Für schutzwürdige Räume mit Nachnutzung (Schlafzimmer, Kinderzimmer) ist eine Zwangslüftung vorzusehen, wenn vor den zur Belüftung genutzten Fenstern zur Nachtzeit Pegel über 50 dB(A) zu erwarten sind. Dies betrifft die Ost-, Süd- und Nordfassade.
 4. Im Bereich der Ostfassade ist für Außenwohnbereiche (Loggia, Terrassen und Balkone) eine 2 m hohe und umlaufende Verglasung vorzusehen, oder es ist auf Außenwohnbereiche zu verzichten.
 5. Für Bauteile zwischen besonders lauten Räumen und schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen nach Tabelle 5 der DIN 4109:1989 zu realisieren.
 6. Gewerblich genutzte Pkw-Stellplätze im Plangebiet müssen bei Sichtverbindung und Nutzung zur Nachtzeit einen Mindestabstand zu Fenstern von schutzbedürftigen Räumen von mindestens 15 m haben.
 7. Für die geplante gewerbliche Nutzung im Plangebiet ist der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

- 2.1 Dachformen**
 Im Geltungsbereich sind nur Walmdach-, Zelt- und Flachdächer zulässig.
- 2.2 Dachneigung**
 Die Dachneigung beträgt bei Walmdach und Zelt dächern 15°/24°, bei Flachdächern ≤ 12°.

3. Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, Stellplätze und Terrassen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für weitere Pflanzungen soll das Verhältnis von Laub- zu Nadelgehölzen mind. 2:1 sein.

4. Hinweise

- 4.1 Bodenfunde**
 Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 sind Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße, 11, 99423 Weimar anzeigepflichtig. Fund und Fundstelle 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 evtl. notwendigen Eingriffen, die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.
- 4.2 Entwässerung**
 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

ÜBERSICHTSPLAN



**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 16. FEB. 2018 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 16. FEB. 2018



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes des Gemeinderates vom 31.05.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 09.06.2017 erfolgt.

Teistungen, den 23.02.2018



2. Auslegung
 Der Gemeinderat hat am 31.05.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.06.2017 bis 24.07.2017 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Teistungen, den 23.02.2018



3. Behördenbeteiligung gem. § 4 BauGB
 Die Behörden wurden mit Schreiben vom 23.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 BauGB aufgefordert.

Teistungen, den 23.02.2018



4. Satzung
 Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 24.01.2017 nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Teistungen, den 23.02.2018



5. Anzeige nach § 21 Abs. 3 ThürKO
 Die Satzung über den Bebauungsplan wurde auf Grund des § 21 Abs. 3 ThürKO durch die Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld bestätigt.

Teistungen, den 23.02.2018



6. Ausfertigung
 Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes des Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Teistungen, den 29.03.2018



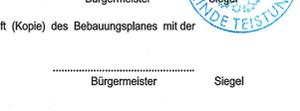
7. Inkrafttreten
 Die Bekanntmachung erfolgte am 16.04.18 im Amtsblatt. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Teistungen, den 16.04.2018



8. Beglaubigungsvermerk
 Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planschrift (Kopie) des Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.

Teistungen, den 16.04.2018



Maßstab: 1:500
 Planentwurf: Klingebiel
 Planbearbeitung: Klingebiel
 Datum: Mai 2017,
 Jan. 2018

Plangebietsgröße: ca. 0,28 ha
 Plangröße: 890*500
 Projekt-Nr.: 04117

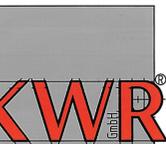
**LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD
 GEMEINDE TEISTUNGEN**

Satzung

BEBAUUNGSPLAN NR. 30
"CLUS" GEIMEINDE TEISTUNGEN
 gemäß § 13a BauGB i. V. m.
 § 30 Abs. 1 BauGB

BAULEITPLANUNG

Planung:



Nordhäuser Straße 30-34
 37339 Worbis / Eichsfeld
 Tel.: 036074 / 385-0
 Fax: 036074 / 385-20
 e.klingebiel@kwr-worbis.de