

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29

der Gemeinde Teistungen „Reitanlage“

37339 Teistungen, Landkreis Eichsfeld

Gemarkung Teistungen, Flur 3, Flurstücke 362; 374; 411; 400*; 414*
*teilweise bebaute Flurstücke

Teil A M.1:500



LANDKREIS EICHSFELD
Landsratsamt
37339 Teistungen, den 11.09.2017
Zur Verfertigung des Bebauungsplans Nr. 29
nach § 10 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB
keine Entscheidung der zuständigen Behörde
gemäß § 10 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB
(r.d. Anlagen)
Heilsgaßner, den 11.09.19

Verfahrensmerkmale Bebauungsplan

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.07.2016 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Reitanlage“ in der Gemeinde Teistungen gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 10.11.2016 bis 25.11.2016 durch Auslegung durchgeführt worden. Im Rahmen der frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.09.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.01.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 01/2017), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht und haben in der Zeit vom 09.03.2017 bis zum 10.04.2017 zu den Sprechzeiten der Verwaltungsgemeinschaft Lindenbergländchen/Eichsfeld, Hauptstraße 17, 37339 Teistungen, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Gemeinderat hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31.05.2017 geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Beteiligten mitgeteilt worden.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 „Reitanlage“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 31.05.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde gebilligt.

- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 „Reitanlage“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Teistungen, den 20.06.2017
i.v. [Signature]
Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Reitanlage“, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 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 15.10.2017 in Kraft getreten.
Teistungen, den 15.10.2017
i.v. [Signature]
Bürgermeister
- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan integriert den Vorhaben- und Erschließungsplan. Er wird mit dieser Planurkunde dokumentiert.
Teistungen, den 15.10.2017
i.v. [Signature]
Bürgermeister

Teistungen, den 02.06.17
[Signature]
Bürgermeister



Teil B

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB
Sonstiges Sondergebiet „Reitanlage“ (SO) (§11 Abs. 2 BauNVO)
- Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Sondergebiet SO 1:**
 - Stallanlagen zur Pferdehaltung
 - Einrichtungen zur Pferdehaltung
 - reitersportbezogene Ergänzeinrichtungen die der Zweckbestimmung des Sondergebietes entsprechen
 - Sondergebiet SO 2:**
 - 1 x Wohn- und Geschäftsbäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (1 Wohneinheit)
 - 1 x Ferienwohnung (für Gruppen bis zu 6 Personen)
 - Büro- und Verwaltungsräume, sofern sie mit den o.g. zulässigen Anlagen in einem engen räumlichen u. betrieblichen Zusammenhang stehen
 - Sondergebiet SO 3:**
 - Anlagen zur Pferdehaltung
 - Werkstätten, sofern sie mit den o.g. zulässigen Anlagen in einem engen räumlichen u. betrieblichen Zusammenhang stehen

Planzeichen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: „Reitanlage“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- GH ≤ 12,0m Gebäudehöhe über mittlerer Geländehöhe (z. B. ≤ 12,0 m)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Öffentliche Verkehrsfläche (innerhalb des Geltungsbereiches)
- Begrenzungslinie Verkehrsfläche
- Einfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- WD Walmdach
- SD Satteldach
- KW Krüppelwalmdach
- VP Versetztes Pultdach

III. Eintragungen in die Plangrundlage

- 373 Flurstücknummer
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Höhenlinien (Angaben in Meter über NHN)
- TW Trinkwasserleitung (Bestand)
- SW Schmutzwasserleitung (Bestand)
- RW Regenwasserleitung (Bestand)
- SW-SW Schmutzwasserleitung (Planung)
- Elt Elektroleitung (Bestand)

IV. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 3 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen, die von Hochbauten freizuhalten sind (Hochbauverbotszone) (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Reitplatz geplante Gebäude und Anlagenteile (z.B. Reitplatz / Reithalle)
- Abbruch Bestandsgebäude (Planung)
- Böschung vorhanden

V. Weitere Darstellungen / Hinweise

- Metrische Angaben
- 4,5 Längenangaben in Meter
- Sonstige Angaben
- Öffentliche Verkehrsfläche (außerhalb des Geltungsbereiches)
- Öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 & Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 & Abs. 6 BauGB)

Fallschema der Nutzungsschablone

- Sondergebiet mit Nr.
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise
- Gesamtgebäudehöhe über Bezugspunkt
- Dachform

7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Nr. 25 BauGB

7.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

- Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet werden und nach sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.
- Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Eine Weidenutzung durch Pferde ist zulässig. Darüber hinaus sind die Flächen grünerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Mauern und/oder Gabionen sind zur Eingliederung in die umgebende Landschaft mit einer Begrünung durch Kletterpflanzen zu versehen.
- In den Grünflächen sind zulässig:
 - Weiden für Pferde, Koppeln
 - Unbefestigte Wirtschaftswege, Zäune o.ä.
 - Verankerungsanlagen
 - Sonstige stadtechnische Nebenanlagen wie z.B. Kanäle, Leitungstrassen

7.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Auf der Fläche, die als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt ist, sind zur Durchgrünung und als Ausgleich folgende Maßnahme vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:
 - Anlage von Heckenpflanzungen zur Eingrünung:
 - Anlage von naturnahen, geschlossenen, baumüberstandenen Strauchhecken in gegenüberliegenden versetzten Reihen (5 % Baumanteil, 95 % Strauchanteil, gem. Pflanzlisten 1 und 2). Entwicklung der Wisser-/Saumstreifen zwischen den Reihen sowie der vorgelagerten Saumstreifen durch Selbstbegrünung oder Aussaat einer standortgerechten Wildsaatmischung aus heimischen Wildkräutern und -gräsern.
- Für die neu anzupflanzenden Gehölze gilt folgendes Pflegekonzept: Pflanzung und 1 Jahr Fertigstellungsphase gem. DIN 8916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), 2 Jahre Entwicklungsphase gem. DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungsphase von Grünflächen) mit je 3 Pflegedurchgängen im Jahr. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können innerhalb der Grünflächen den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.
- Die Pflanzabstände nach Thüringer Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.
- Innerhalb der Maßnahmenfläche sind Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig.
- Die Umsetzung der Maßnahmen haben spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung der Westerranch zu erfolgen.

7.3 Pflanzlisten

- Pflanzliste 1:**
Mindestqualität Sorbus-Arten: Heister v. 6 cm Stammumfang, 150-200 cm Mindestqualität Obstbäume: Hochstamm, Stammhöhe ab 180 cm, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe
Mindestqualität sonstige Laubbäume: Hochstamm, 2cv., Stammumfang 10 - 12 cm
- Apfel *Malus communis / M. domestica* (regionaltypische, standortgerechte Sorten)
 - Birne *Pyrus communis / domestica* (regionaltypische, standortgerechte Sorten)
 - Elsbeere *Sorbus torminalis*
 - Feldahorn *Acer campestre*
 - Hainbuche *Carpinus betulus*
 - Kirsche *Prunus avium* (regionaltypische, standortgerechte Sorten)
 - Mehlbeere *Sorbus aria*
 - Pflaume *Prunus cerasifera / P. domestica* (regionaltypische, standortgerechte Sorten)
 - Speierling *Sorbus domestica*

Pflanzliste 2:

- Mindestqualität v. Str., 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m
- Cornus sanguinea - Haselnuss *Corylus avellana*
 - Hartriegel *Lonicera xylosteum* - Kornelkirsche *Cornus mas*
 - Heckenkirsche *Ligustrum vulgare* - Schlehe *Prunus spinosa*
 - Liguster - Schneeball *Rosa spec.*
 - Wildrosen *Rosa spec.*
 - Wildförm *Crataegus monogyna / laevigata*

Rechtsgrundlagen

(in den jeweiligen gültigen Fassungen)

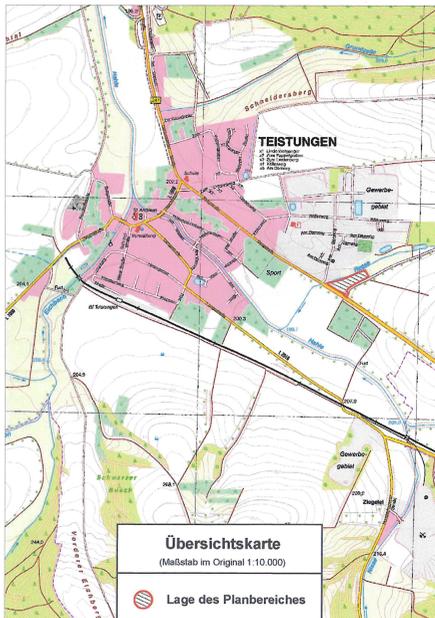
- Baugesetzbuch - BauGB
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG
- Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG
- Wasserschaltgesetz - WStG
- Raumordnungsgesetz - ROG
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV
- Planzeichenverordnung - PlanV
- Baumutzungsverordnung - BauNVO
- Thüringer Bauordnung - ThürBO
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft - ThürNatG
- Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG
- Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz - ThürVermGeoG
- Thüringer Anlagenverordnung - ThürVAWS
- Thüringer Wassergesetz - ThürWG

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 02. Mai 2017 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 29. Mai 2017

[Signature]
Siegelschreiber



01	Einbearbeitung Hinweise aus Trägerbeteiligung	05/2017	M. Gries
Index:	Art der Änderung:	Datum:	Name:

Bauhauptobjekt:	Datum:	Name:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 „Reitanlage“ in Teistungen 37339 Teistungen	05/2017	C. Vogler
Bearbeitet:	05/2017	M. Gries
Gezeichnet:		
Geprüft:		

Vorhabenträger:	Hinweis:
Lisa Gaatz Mackenroder Straße 8 37136 Waske	
Maßstab:	1:500
Proj.-Nr.:	
Plan-Nr.:	1

kvu
ENTWURF - PLANUNG - BAULEITUNG

AI GmbH kvu
Straße der Einheit 85
37318 Uder

AI GmbH kvu
Tel.: 038083/472-0
Fax: 038083/472-18
e-Mail: info@ai-gmbh-kvu.de