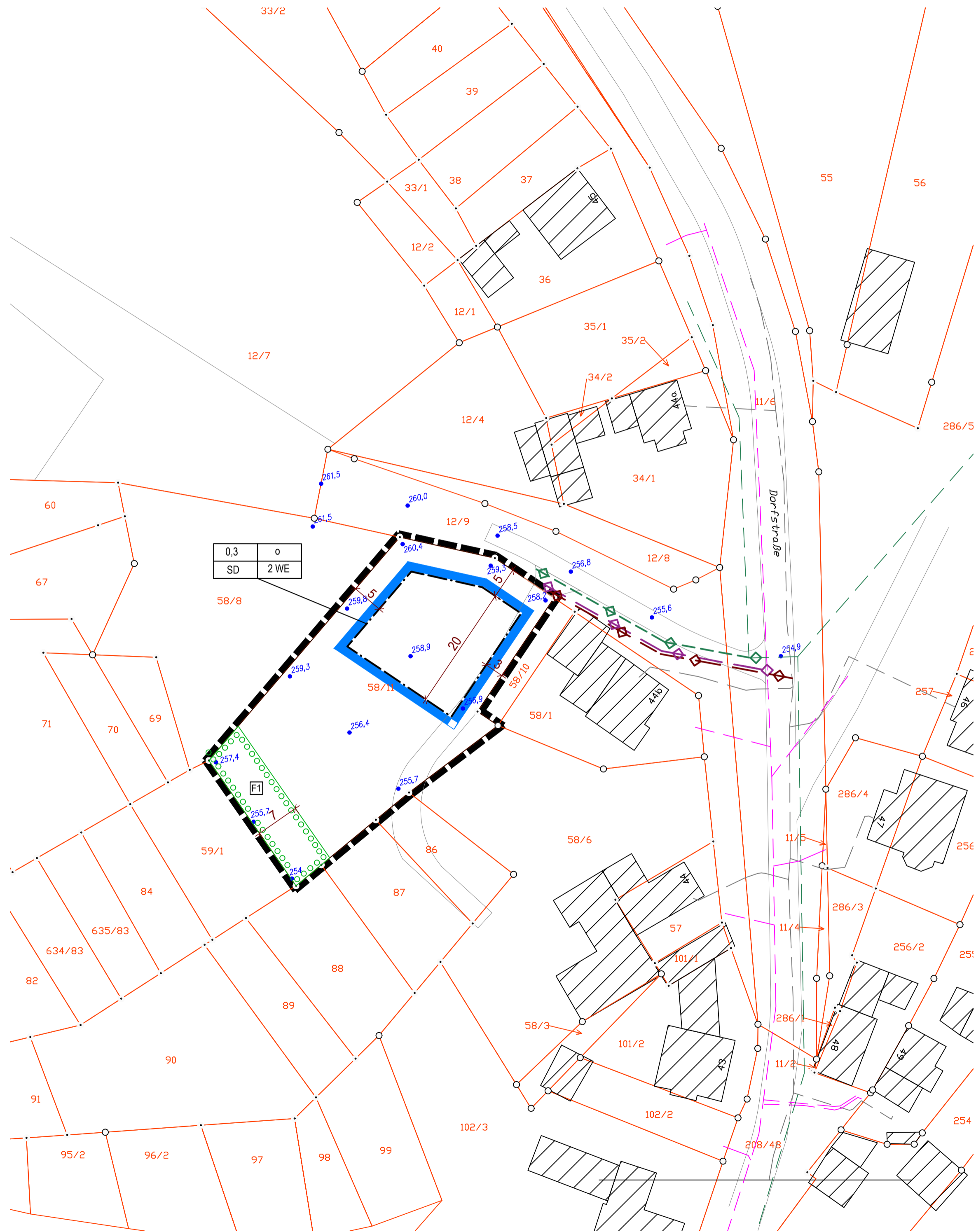


Ergänzungssatzung Nr. 37 "Dorfstraße"

Gemeinde Teistungen OT Neuendorf gemäß § 34(4)3 BauGB

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:500

Gemarkung: Neuendorf
Flur: 2



Nutzungsschablone	
GRZ Grundflächenzahl (§ 16(2) u. § 19(1) BauNVO)	Bauweise (§ 9 22(2) BauNVO) o - offene Bauweise
zulässige Dachform (§9(4)BauGB) SD-Satteldach	zulässige Anzahl der Wohnungen (§9(1)6 BauGB) WE - Wohneinheit

Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB
Grundflächenzahl (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO)
GRZ 0,3
Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)
Firsthöhe FH = 11,50 m
Traufhöhe TH = 7,50 m

Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9(1)2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO
Baugrenze (§ 23 (1), (3) und (5) BauNVO)
offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9(1)13 BauGB
Mischwasserleitung
Trinkwasserleitung
Elektroleitung

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung d. Landschaft § 9(1)20, 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern
Kennzeichnung der Ausgleichsflächen bzw. Maßnahmen

Sonstige Planzeichen

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

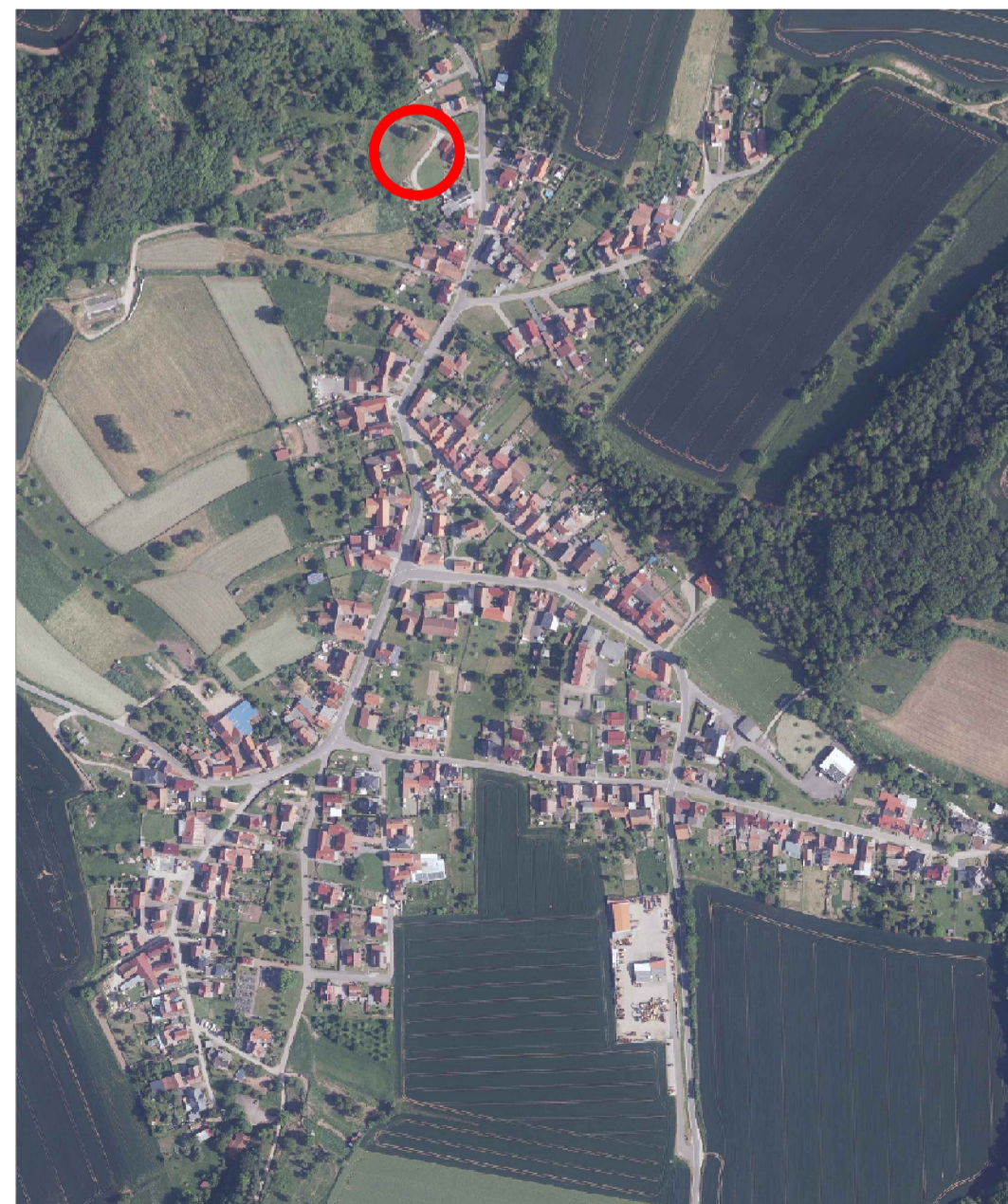
Hinweise
Gemarkung: Neuendorf
Flur: 2
Flurstück: 58/11

Abgemarkter Grenzpunkt
Grenzpunkt ohne Abmarkung
58/11 Flurstücksnummer
Höhen ü. NNH

vorhandene Bebauung laut Liegenschaftskarte
vorhandene Bebauung (erfasst nach Befliegung)

vorhandene Trinkwasserleitung
vorhandene Elektroleitung
vorhandener Mischwasserkanal

ÜBERSICHTSPLAN



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
Es wird eine offene Bauweise und eine GRZ von 0,3 festgesetzt (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO). Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19(4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig. Für das geplante Wohnhaus sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig (§9(1)6 BauGB).

1.2 First- und Traufhöhe (§ 18 BauNVO)
Eine max. Traufhöhe von 7,50 m und eine maximale Firsthöhe von 11,50 m werden festgesetzt. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Die Firsthöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugsebene. Die Firsthöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante fertige Straße vor Gebäudemitte.

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Ausgleichsmaßnahmen
- Je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- F1 Auf dieser Fläche ist eine 3-reihige Feldgehölzhecke aus Sträuchern gemäß Pflanzliste im Abstand von 2 x 2 m versetzt zu pflanzen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden und ist auf Dauer zu erhalten.

2.2 Pflanzliste
Obstbaumhochstämme (Kulturobst)
bevorzugt alte Sorten z. B.
Apfel: Ontario, Boskoop
Kirsche: Kassins frühe Herzkirschen, Schattenmorellen
Pflaume: Hauszweitsche, Wangenheim
Birne: Gute Luise, Williams Christ
Sträucher
Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen giftig
Cornus mas - Kornel-Kirsche
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Gemeine Schlehe
Rosa canina - Heckenrose
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Carpinus betulus - Hainbuche

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:
Die zu pflanzenden Sträucher sollen mind. 2x verpflanzt sein und eine Höhe von 0,50 - 1,00 m haben. Obstbaumhochstämme sind mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm und einer Stammhöhe von 1,60 - 1,80 m ab Kronenansatz zu pflanzen.

2.3 Sicherung des Vollzugs und der Finanzierung
Die Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung Obstbaumhochstämme und F1) sind von Bauherren umzusetzen und zu finanzieren. Die Pflanzungen haben in der auf die Fertigstellung der genehmigten Bebauung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten.

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9(4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

3.1 Dachformen
Es sind bei Wohnhäusern nur Satteldächer zulässig.
3.2 Dachneigung
Die zulässige Dachneigung bei Satteldächern beträgt 20° - 40°.
3.3 Dachdeckung
Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.
3.4 Vorgärten
Reine Steingärten im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.

4. Hinweise

4.1 Bodenfunde
Nach § 18 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735) geändert worden ist, 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 des Plangebietes erfolgt im Mischsystem mit Anschluss des Schmutzwassers an den öffentlichen Mischwasserkanal.
Niederschlagswasser
Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit ist nachzuweisen. Grundsätzlich ist aber die Einleitung in den MW Kanal möglich oder auch -vorrangig- in den vorliegenden RW Kanal (DN 150) einleiten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Baumutzungsverordnung (BauMüV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juli 2024, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- ThürKO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Thür. Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274; 2021 I, S. 123), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ergänzungssatzung des Gemeinderates vom 19.06.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am erfolgt.

Teistungen, den Bürgermeister Siegel

Auslegung
Die Entwürfe der Ergänzungssatzung, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Teistungen, den Bürgermeister Siegel

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Den berufenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Teistungen, den Bürgermeister Siegel

Abwägungsbeschluss
Der Gemeinderat hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden am geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

Teistungen, den Bürgermeister Siegel

Satzungsbeschluss
Die Ergänzungssatzung (Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text) wurde durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und der Thür. Kommunalordnung vom 28.01.2003 (GVBl. S.41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2017 (GVBl. S. 91) als Satzung am beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Teistungen, den Bürgermeister Siegel

Genehmigung
Die Genehmigung der Ergänzungssatzung (Teil A-Planzeichnung und Teil B-Text) gem. § 10 Abs.2 BauGB durch die Untere Verwaltungsbehörde wurde beantragt am und mit Verfügung (Az.) erteilt am
Die Genehmigungsverfügung der Unteren Verwaltungsbehörde wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass die Ergänzungssatzung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangen kann.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Teistungen, den Bürgermeister Siegel

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts der Ergänzungssatzung mit dem Willen der Gemeinde sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden bekundet.

Teistungen, den Bürgermeister Siegel

Inkrafttreten
Die Bekanntmachung erfolgte am im Amtsblatt. Die Ergänzungssatzung ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Teistungen, den Bürgermeister Siegel

Beglaubigungsvermerk
Hiernit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planschrift (Kopie) der Ergänzungssatzung mit der Urschrift übereinstimmt.

Teistungen, den Bürgermeister Siegel

THÜRINGER LANDESAMT FÜR BODEN-MANAGEMENT UND GEOINFORMATION
KATASTERBEREICH LEINEFELDE-WORBIS
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den - Siegel - Referatsbereichsleiter

Maßstab: 1:500
Planentwurf: Klingebiel
Planbearbeitung: Klingebiel
Datum: Jan. 2026

Plangebietsgröße: ca. 0,153 ha
Plangröße: 890 * 520
Projekt-Nr.: 01624

LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD

GEMEINDE TEISTUNGEN OT NEUENDORF

Satzung
Ergänzungssatzung Nr. 37
"Dorfstraße"
Gemeinde Teistungen
OT Neuendorf
gemäß § 34(4)3 BauGB

BAULEITPLANUNG



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

Satzung

Begründung Ergänzungssatzung Nr. 37 „Dorfstraße“ Gemeinde Teistungen OT Neuendorf gemäß § 34 (4)3 BauGB



Gemeinde: **Teistungen**
Landkreis: **Eichsfeldkreis**
Land: **Thüringen**

Gemarkung
Flur:
Flurstücke

Neuendorf
2
58/11

Worbis, Januar 2026

Teistungen,

.....
Herr Klingebiel
Geschäftsführer
Planungs- u. Ingenieurbüro KWR GmbH

.....
Herr Kruenberg
Bürgermeister
Gemeinde Teistungen

Inhaltsverzeichnis

0. Erläuterungen zum Geltungsbereich	3
0.1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
0.2 Flächennutzungsplan und andere Planungen:	4
0.3 Anlass, Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung	5
0.4 Bedarfsanalyse	6
0.5 Wahl des Gebietes	6
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
1.1 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	9
1.2 First- und Traufhöhe (§ 18 BauNVO)	9
1.3 Immission	9
1.3.1 Verkehrslärm (Straße)	9
1.3.2 Gewerbelärm	9
1.3.3 Lärm durch Veranstaltungen	9
1.3.4 Geruchseinwirkungen	9
1.3.5 Klima	9
1.3.6 Luft	9
2. Grünordnerische Festsetzungen	10
2.1 Ausgleichsmaßnahmen	11
2.2 Pflanzliste	11
2.3 Sicherung des Vollzugs und der Finanzierung	11
2.4 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	12
2.5 UVP-Pflicht	13
3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften	14
3.1 Dachformen	14
3.2 Dachneigung	14
3.3 Dacheindeckung	14
3.4 Vorgärten	14
4. Planinhalt und andere Festsetzungen	15
4.1 Städtebauliches Konzept	15
4.2 Bebauung	15
4.3 Flächen für den Gemeinbedarf	15
4.5 Erschließung & Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung	16
4.5.1 Trinkwasser:	16
4.5.2 Abwasser:	16
4.5.3 Niederschlagswasser:	17
4.5.4 Private Rückhaltung	17
4.5.5 Heizungstechnische Versorgung	17
4.5.6 Elektrotechnische Versorgung	17
4.4.7 Fernmeldetechnische Versorgung	18
4.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	18
4.7 Abfallentsorgung	18
4.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	18
4.9 Löschwasserversorgung	18
5. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen	20
5.1 Kennzeichnung von Flächen	20
5.2 Nachrichtliche Übernahme	20
6. Hinweise	20
6.1 Bodenfunde	20
6.2 Erdaushub	20
6.3 Bodenschutz	21
6.4 Erdaufschlüsse	22
6.4 Bodenordnung	23
6.5 Pachtverhältnisse	23
6.6 Baugrund	23
7. Flächenbilanzen	23
7.1 Geltungsbereich	23
7.2 Private Flächen (Wohnbaufläche)	23

0. Erläuterungen zum Geltungsbereich

0.1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Gelände der Ergänzungssatzung befindet sich außerhalb, aber angrenzend, zur dörflich wertvollen Bebauung der Gemeinde Teistungen OT Neuendorf, anschließend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und ist als Ergänzung der innerdörflichen Bebauung zu bewerten.

Es handelt sich hier um ein leicht hängiges Gelände, das z. Z. als intensives Grünland genutzt wird.

Die Fläche eignet sich gut für die geplante Bebauung, als Ergänzung zur umlaufenden Ortslage Neuendorf.

Das Bebauungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Teistungen OT Neuendorf.

Der Geltungsbereich ist wie folgt eingegrenzt:



im Osten: durch die Wohnbebauung der Dorfstraße



im Westen: durch Grünfläche und Eingrünung



im Süden: durch Wohnbebauung der Dorfstraße



im Norden: durch die Wohnbebauung der Dorfstraße

0.2 Flächennutzungsplan und andere Planungen:

Flächennutzungsplan:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Teistungen OT Neuendorf wird der WA-Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Feldstraße“ als Grünfläche dargestellt und muss demzufolge geändert werden. Diese Änderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren als Vollverfahren.



Regionalplan Nordthüringen (RP-NT) / Landesentwicklungsprogramm2025 (LEP):

Für Thüringen liegt derzeit das Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP, GVBl. 6/2014 vom 04.07.2014, inzwischen geändert durch Verordnung vom 5. August 2024, GVBl 12/2024 vom 30.08.2024) des Thüringer Ministeriums für Bau und Verkehr vor, sowie der Regionalplan Nordthüringen (RP-NT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 44/2012 vom 29.10.2012) der Regionalen Planungsgemeinschaft Nord-

thüringens vor. Der RP-NT legt die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung für die Planungsregion als Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung fest.

Entsprechend § 1 Abs 2. BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Entwicklung in Thüringen soll sich an der Planungsleitlinie Innen- vor Außenentwicklung orientieren. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen. Geeignete Brach- und Konversionsflächen kann die Gemeinde Neuendorf nicht bieten, hier sind Platzverhältnisse, Erschließung oder Eigentum ein entscheidender Faktor.



Abbildung 1 Raumnutzungskarte, Regionalplan Nordthüringen

Die Gemeinde Neuendorf ist laut des Regionalplanes Nordthüringen eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktionen.

Der Standort liegt gemäß Raumnutzungskarte innerhalb der Siedlungsfläche, entgegenstehende Raumnutzungen liegen nicht vor.

0.3 Anlass, Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung

Die Ergänzungssatzung hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen.

Die Planung sieht die Weiterführung der städtebaulichen, sozialen und wirtschaftlichen Qualitäten des Dorfes Neuendorf vor.

Auf der gesetzlichen Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) gemäß § 34 Abs. 4 Satz Nr. 3 kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind und sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt.

Der Beschluss über die Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 37 „Dorfstraße“ wurde am 19.06.2024 beschlossen. Der mit einem freistehenden Einzelhaus zu bebauender Geltungsbereich soll durch die Struktur der Bebauung und seinen hohen Grünflächenanteil großzügig und transparent erscheinen.

Es soll als eine Erweiterung und Bereicherung des Ortsteils Neuendorf verstanden werden. Mit dieser Ergänzungssatzung sollen, die ohnehin rückgängigen Einwohnerzahlen in den Dorfgemeinden, gestoppt werden und ein gesunder Ausgleich zum wachsenden städtischen Bereich geschaffen werden. Hinzu kommen die wirtschaftlichen Vorteile einer Dorfbauung, mit ihren erheblich geringeren Baulandkosten. Der Architekturanspruch ist dementsprechend dem Dorfcharakter anzupassen.



Blick vom vorh. Schotterweg und Zufahrt zum geplanten Bau-
platz mit Nachbarbebauung zur städtebaulichen Beurteilung



Blick auf die unmittelbare Nachbarbebauung mit Nebengebäude
und dahinterliegenden Wohnhäusern

Zur anschließenden Wohnbebauung der Dorfstraße, ist diese Erweiterung als eine gelungene Ergänzung einer Wohnbaufläche zu bewerten. Der unbebaute Bereich bietet sich erschließungstechnisch und städtebaulich als Ergänzung an.

0.4 Bedarfsanalyse

Eine Bedarfsanalyse entfällt, weil für dieses Grundstück ein entsprechender Antrag von Frau Alica Hundeshagen vorliegt und eine kurzfristige Bebauung vertraglich vereinbart (2 Jahre) wird.

Alternativprüfung:



Das Grundstück ist derzeit mit einem Holzlager und Schuppen bebaut und teilweise erschlossen

Auch eine Alternativprüfung erübrigt sich, weil das elterliche Grundstück mit Nebenanlagen bereits bebaut ist und von der Dorfstraße her schon 1996 erschlossen wurde.

0.5 Wahl des Gebietes

Der Standort liegt direkt an den vorhandenen Erschließungsanlage der Dorfstraße.

Die vorhandene Stichstraße und dessen beidseitigen verkehrstechnischen Erschließungen der benachbarten Nebenanlagen, bieten einen weiteren Vorteil zur Standortwahl.

Die vorhandene Stichstraße weist eine erhöhte Lage des Geltungsbereiches nach, welches sich aber zu den Nördlichen Nachbargrundstücken noch unterordnet. Die nördlich Nachbargebäude mit folgenden zwei Wohnanlagen, erheben sich im Bestand von Wohnhaus und Nebenanlagen deutlich über diesen Geltungsbereich. Die Bezugsebene orientiert sich auf den Bestand der vorgelagerten Straße, welche von beiden Nachbarschaften bereit für die Nebenanlagen eine Nutzung findet.



Sicht von der Dorfstraße mit Blick auf die benachbarte Bebauung, mit deutlicher Erhebung der nördlichen Wohnanlage. Diese Wohnanlagen werden sich mehr als 1 m bis 2 m über die geplante Neubebauung erheben



Die nördlich benachbarte Nebenanlage liegt schon im First 8 m über Straßenhöhe vor Gebäudemitte

Die geplante Wohnanlage fügt sich sowie in Lage (Lageplan unten) und Höhe (Foto oben) in die vorgegebene Gebäudelandschaft ein und deshalb ist das Instrument der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 5 S 1 BauGB für eine Bauleitplanung für diesen Geltungsbereich aus städtebaulicher Sicht zu wählen. Die örtlichen Gegebenheiten und die einfachen Erschließungsmöglichkeiten haben die Gemeinde Teistungen zu dieser Entwicklung von Wohnbauland entscheiden lassen.

Auch die eindeutigen Bauabsichten des Eigentümers und der Wunsch eines ortsansässigen Bauherrn motivierte die Gemeinde Teistungen zu diesen Aufstellungsbeschluss.



Auf dem gezeigten Luftbild wird mit der Roten Strich-Punkt-Punkt Linie, die Abgrenzung mit Darstellung der Bebauung in der Dorfstraße deutlich.

Diese Planung dient der Deckung des eigenen Wohnbedarfs des Ortsteiles Neuendorf und ergänzt sinnvoll die Struktur des Ortsrandes und verbindet auf sinnvolle Weise die vorhandene Ortsrandbebauung.

Da für dieses Grundstück eine Bauvoranfrage eines ortsansässigen Bürgers aus baurechtlichen Gründen negativ beschieden wurde, ist in gemeinsamen Gesprächen diese Form einer Bauleitplanung als Alternative erörtert worden. Frau Alica Hundeshagen wohnt derzeit in der Dorfstraße 44 im elterlichen Wohnhaus. Dieses bietet auch die Begründung zur städtebaulichen Abgrenzung, denn das ist in westlicher Richtung das zuletzt bebaute Grundstück.

Gefälligkeitsplanungen in der Stadt- und Gemeindeplanung sind unzulässig, jedoch wird diese Ergänzungssatzung als zulässig gesehen, obwohl die Aufstellung einer Bauleitplanung auf private Bauwünsche zurückgeht. Und es ist unbedenklich, wenn die Gemeinde mit dem Bebauungsplan nicht ausschließlich private Bauwünsche fördern, sondern die städtebauliche Entwicklung fortentwickeln will. Dies ist hier der Fall. Der Bereich der Ergänzungssatzung liegt am nördlichen Ortsrand von Neuendorf auf der westlichen Seite der Dorfstraße. Westlich folgt eine nicht bebaubare Grünfläche.

Damit ist eine größere Erweiterung des Wohnbaulandes aus den vorgenannten Gründen nicht möglich und die Gemeinde schafft hier eine städtebauliche Abrundung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Maß der baulichen Nutzung:

Es wird eine offene Bauweise (§9 22(2) BauNVO) und eine GRZ von 0,3 festgesetzt (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO).

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig. Für das geplante Wohnhaus sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig (§9(1)6 BauGB).

1.2 First- und Traufhöhe (§ 18 BauNVO)

Eine max. Traufhöhe von 7,50 m und eine maximale Firsthöhe von 11,50 m werden festgesetzt.

Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Die Firsthöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugsebene. Die Firsthöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante fertige Straße vor Gebäudemitte.

1.3 Immission

Die geplante Wohnbebauung befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Neuendorf.

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20.00 bis 7.00 Uhr.

1.3.1 Verkehrslärm (Straße)

Der unmittelbare Einwirkungsbereich Dorfstraße sind keine Belästigungen zu erwarten. Aufgrund der Verkehrsbelegung der kommunalen Dorfstraße und damit verbundener Geräuschimmission sind für den Geltungsbereich keine Überschreitungen für ein Allgemeines Wohngebiet zu erwarten.

1.3.2 Gewerbelärm

Einwirkungen aus Gewerbelärm ist nicht zu erwarten.

1.3.3 Lärm durch Veranstaltungen

Lärm aus Veranstaltungen sind durch den 550 m entfernten Saal der Gemeinde Teistungen OT Neuendorf nicht zu erwarten.

1.3.4 Geruchseinwirkungen

Geruchseinwirkungen von Landwirtschaftlichen Anlage werden nicht erwartet.

1.3.5 Klima

Mit der geplanten Wohnbebauung werden keine schädlichen Einflüsse für das Gebiet und Umfeld erwartet.

1.3.6 Luft

Mit der geplanten Wohnbebauung werden auf Grund der derzeitigen Gesetzlichkeiten für Klima- und Umwelt keine derartigen Belastungen für das Gebiet und Umfeld erwartet.

2. Grünordnerische Festsetzungen

Zustandserfassung und Beurteilung der Konfliktsituation

Das Bebauungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Neuendorf. Der Geltungsbereich wird z. Z. als Grünland genutzt.

Durch die geplante Bebauung wird gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ThürNatG ein unvermeidbarer Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen. Durch die geplante Bebauung des Geländes entstehen umfangreiche Flächenversiegelungen. Diese Flächen sind dem Naturhaushalt künftig auf Dauer entzogen. Sie können ihre Aufgaben im Naturhaushalt als Wuchs- und Aufenthaltsort für Tiere und Pflanzen nicht mehr wahrnehmen. Durch die Versiegelung verändert sich auch der Wasserhaushalt der betroffenen Flächen, da das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr frei versickern kann und oberflächlich abfließt und somit die Kanalisationen und das Bachsystem belastet. Der natürliche Wasserkreislauf wird gestört und die Grundwasserneubildung reduziert. Weiterhin ist mit einer Auswirkung auf das Mikroklima zu rechnen. So ist die Verstärkung klimatischer Extreme, insbesondere eine verstärkte Aufheizung zu erwarten.

Die Grünlandflächen können nicht mehr als Kaltluftentstehungsgebiet wirken. Dies wird eine leichte Veränderung des Lokalklimas zur Folge haben.

Des Weiteren wird durch die geplante Bebauung das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Das Grundstück mit einer provisorischen Bebauung, welchen den neuen Bauvorhaben weichen muss und vereinzelt Baumbestand, soll sensibel für den Neubau vorbereitet werden.



Das Grundstück ist derzeit mit einem Holzlager und Schuppen bebaut und die vereinzelt Bäume sollen der neuen Bebauung weichen

Das ansteigende Gelände bedarf zum Teil einer Geländeregulierung, welche eine vorsichtige Anpassung zum natürlichen Gelände bedarf. Der Schotterweg wird als provisorische Baustelleneinrichtung für eine Baumaßnahme an der Dorfstraße gewertet und erfordert einen kompletten Rückbau nach Fertigstellung der Baumaßnahme.



Blick vom derzeitigen Schotterweg und späteren Bauplatz mit erforderlichen Böschungsabtrag für den geplanten Neubau



Blick auf die Baustelle an der Dorfstraße mit provisorischer Schotterzufahrt im rückwertigen Bereich

2.1 Ausgleichsmaßnahmen

- Je angefangene 500 m² maßgebende Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- F1 Auf dieser Fläche ist eine 3-reihige Feldgehölzhecke aus Sträuchern gemäß Pflanzliste im Abstand von 2 x 2 m versetzt zu pflanzen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden und ist auf Dauer zu erhalten.

2.2 Pflanzliste

Obstbaumhochstämme (Kulturobst) bevorzugt alte Sorten z. B.

Apfel	Cox`Orangen Renette, Klarapfel Ontario, Boskoop
Kirsche	Kassins frühe Herzkirschen, Schattenmorellen
Pflaume	Hauszwetsche, Wangenheim
Birne	Gute Luise, Williams Christ

Sträucher

Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europareus	Pfaffenhütchen giftig
Cornus mas	Kornel-Kirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Gemeine Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Carpinus betulus	Hainbuche

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:

Obstbaumhochstämme sind mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm und einer Stammhöhe von 1,60 - 1,80 m ab Kronenansatz zu pflanzen.

Die zu pflanzende Sträucher sollen mind. 2x verpflanzt sein und eine Höhe von 0,50 - 1,00 m haben.

2.3 Sicherung des Vollzugs und der Finanzierung

Die Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung Obstbaumhochstämme und F1) sind von Bauherren umzusetzen und zu finanzieren. Die Pflanzungen haben in der auf die Fertigstellung der genehmigten Bebauung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten.

2.4 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt mit Hilfe der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung von Juli 1999 und durch das Bilanzierungsmodell laut TMLNU, Ref. 22, (Bearbeitung: MR Schrader und Herr Nickel, Stand August 05). Sie liefert die Orientierungswerte (Verrechnungswerte), über die sich die Flächengröße von Ausgleichsmaßnahmen ermitteln lässt.

Im Rahmen der Bilanzierung werden den Bedeutungsstufen (sehr gering – sehr hoch) zunächst jeweils Stufen von 10, 20 bis 50 zugeordnet, die im begründeten Einzelfall gutachterlich über eine Skala von 5 bis 55 ausdifferenziert werden können.

Bedeutung	Bedeutungsstufe	Versiegelungsgrad
versiegelt	0-5	Asphaltweg
sehr gering	5-15	Schotterweg
gering	15-25	Acker/Garten in Nutzung
mittel	25-35	Extensiv-Grünland
hoch	35-45	Feldhecke
sehr hoch	45-55	Hochmoor

In der folgenden Tabelle sind die verschiedenen Eingriffsflächen in Biotopbestand und -planung der entsprechenden Bedeutungsstufe zugeordnet.

Es sind in diesem Geltungsbereich verschiedene Eingriffsflächen zu betrachten.



LAGEPLAN - Darstellung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen

E1 –Ausgleichsfläche F1

Bestand: Diese Fläche ist im Ausgangszustand intensiv genutzte Grünfläche mit der Bedeutungsstufe 20.

Planung: In der Planung wird auf dieser Fläche eine 3-reihige Feldgehölzhecke gepflanzt. Sie erhält somit die Bedeutungsstufe 40.

E2 – Wohnbaufläche bebaut

Bestand: Diese Fläche ist im Ausgangszustand intensiv genutzte Grünfläche mit der Bedeutungsstufe 20.

Planung: In der Planung wird diese Fläche zur Wohnbaufläche, welche mit einer GRZ von 0,3 ohne Überschreitung bebaubar ist. Sie erhält die Bedeutungsstufe 0.

E3 – Wohnbaufläche unbebaut

Bestand: Diese Fläche ist im Ausgangszustand intensiv genutzte Grünfläche mit der Bedeutungsstufe 20.

Planung: In der Planung wird diese Fläche zur Wohnbaufläche unbebaut. Hier ist je angefangene 500 m² maßgebende Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, deshalb erhält die Fläche die Bedeutungsstufe 25.

Ermittlung des Wertverlustes

Eingriffsfläche	Flächengröße m ²	Bestand		Planung		Bedeutungsstufendifferenz	Flächenäquivalent
		Biotoptyp	Bedeutungsstufe	Biotoptyp (Ausprägung)	Bedeutungsstufe	Eingriffsschwere	Wertverlust
A	B	C	D	E	F	G=F-D	H=B*G
Eingriffsfläche E1	176,00	intensiv genutzte Grünfläche	20	Ausgleichspflanzung F1	40	20,00	3.520,00
Eingriffsfläche E2	406,20	intensiv genutzte Grünfläche	20	Wohnbaufläche bebaut (GRZ 0,3; ohne Überschreitung)	0	-20,00	-8.124,00
Eingriffsfläche E3	947,80	intensiv genutzte Grünfläche	20	Wohnbaufläche unbebaut, durchschnittlich strukturreich	25	5,00	4.739,00
	1.530,00						135,00

Tabelle 1 zur Berechnung des Wertverlustes

Die vorgenannte Berechnung zeigt, dass der Ausgleich ausreichend erbracht wird.

2.5 UVP-Pflicht

Gemäß § 13 (3) ist keine UVP erforderlich. Durch das Vorhaben ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

§ 34(6) BauGB: Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 bis 3 ist § 10 Absatz 3 entsprechend anzuwenden.

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

3.1 Dachformen

Es sind beim Wohnhaus nur Satteldächer zulässig.

Dies begründet sich in den Vorgaben der benachbarten Bebauung und in den Bauabsichten des oben genannten Bauherrn.

3.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei Satteldächern beträgt 20° - 40°.

Dies begründet sich in den Vorgaben der benachbarten Bebauung und in den Bauabsichten des oben genannten Bauherrn.

3.3 Dacheindeckung

Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.

Dies begründet sich in den Vorgaben der benachbarten Bebauung.



Eine einheitliche rote Dachhaut ist besonders am Ortsrand nicht vorrangig vorzufinden.

3.4 Vorgärten

Reine Steingärten im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.

Dies begründet sich in den Vorgaben der GRZ. Weiter soll mit dieser Festsetzung das Ortsbild erhalten oder die Umwelt geschützt werden. Steingärten bieten kaum Lebensraum für Insekten, Vögel und andere Tiere. Sie tragen somit nicht zur Biodiversität bei und können die lokale Tierwelt negativ beeinflussen. Steine speichern kaum Wasser, was bei Trockenheit zu einer erhöhten Hitzeentwicklung führen kann. Das kann den Vorgarten unangenehm aufheizen und die Pflanzen, die dort wachsen könnten, weniger gut versorgen.

4. Planinhalt und andere Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Grundstück soll, wie durch die nördliche und südliche vorhandene Nachbarbebauung vorgegeben, mit einem Wohnhause bebaut werden.



Unmittelbare Nachbarbebauung mit Zuwegungen und zurückliegender Wohnbebauung

Das Baufenster lässt mit einer zulässigen Gesamtbautiefe von 20 m ausreichend Spielraum für die Bebauung, ohne dass damit die städtebauliche Linie gestört ist.

Der Abstand von der Grundstücksgrenze sollte mind. 5,0 m betragen. Mit diesen Festsetzungen ist der räumliche Eindruck des WA ausreichend großzügig gesichert.

Eine städtebauliche Ordnung wurde durch die Einschränkung der Gebäudehöhen ausreichend festgelegt. Oben gezeigtes Foto zeigt die unmittelbare Nachbarbebauung, welche die Entscheidung zu flachgeneigten Dächern (Stadtvilla) bis steile Satteldächer unterstützen.

Der Geltungsbereich schließt mit der Wohnhausbebauung der Nachbarschaft ab und übernimmt damit die städtebauliche Prägung. Nebenanlagen darüber hinaus finden keine Berücksichtigung.

4.2 Bebauung

Das Grundstück ist mit einem Holzschober und Schuppen bebaut, welcher dieser geplanten Wohnbebauung weichen muss.



Teilweise wird mit der Neubebauung ein Rückbau dieser Anlage erfolgen (Zaunanlage, Holzschober & Schuppen)

4.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Der notwendige Spielplatz ist in der Ortslage bereits vorhanden.

Ein Recycling-Container steht in einer Entfernung von ca. 600 m, im Zentrum der Gemeinde zur Verfügung.

Die soziale Infrastruktur und öffentliche Flächen für Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen sind in der Umgebung ausreichend vorhanden und tragen auch zum guten Niveau des Wohngebiets bei.

Die Kindergarten- und Schulversorgung ist in Berlingerode überregional gesichert.

4.5 Erschließung & Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung



Der Geltungsbereich ist durch eine vorhandene Asphalt Zuwegung ausreichend verkehrstechnisch erschlossen.

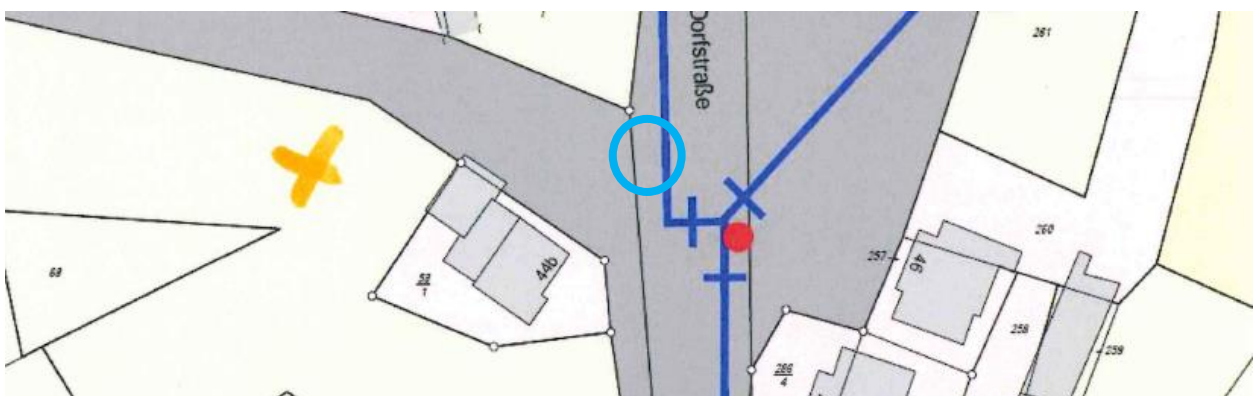
Die 3,00 m breite Zufahrt bietet ausreichend eine Verkehrstechnische Erschließung von der Dorfstraße aus.

Hausanschlüsse für versorgungstechnische Anlagen können beidseitig in den unbefestigten Randbereichen verlegt werden.

Zufahrt und Einführung der Hausanschlüsse sind mit der Gemeinde und den Trägern vertraglich abzustimmen.

4.5.1 Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgungsleitung der Lindenberger Wirtschaftsbetriebe Trinkwasserversorgung/ Abwasserentsorgung Teistungen liegt in der Dorfstraße bis an die Zufahrt heran und muss als Hausanschluss erweitert werden.

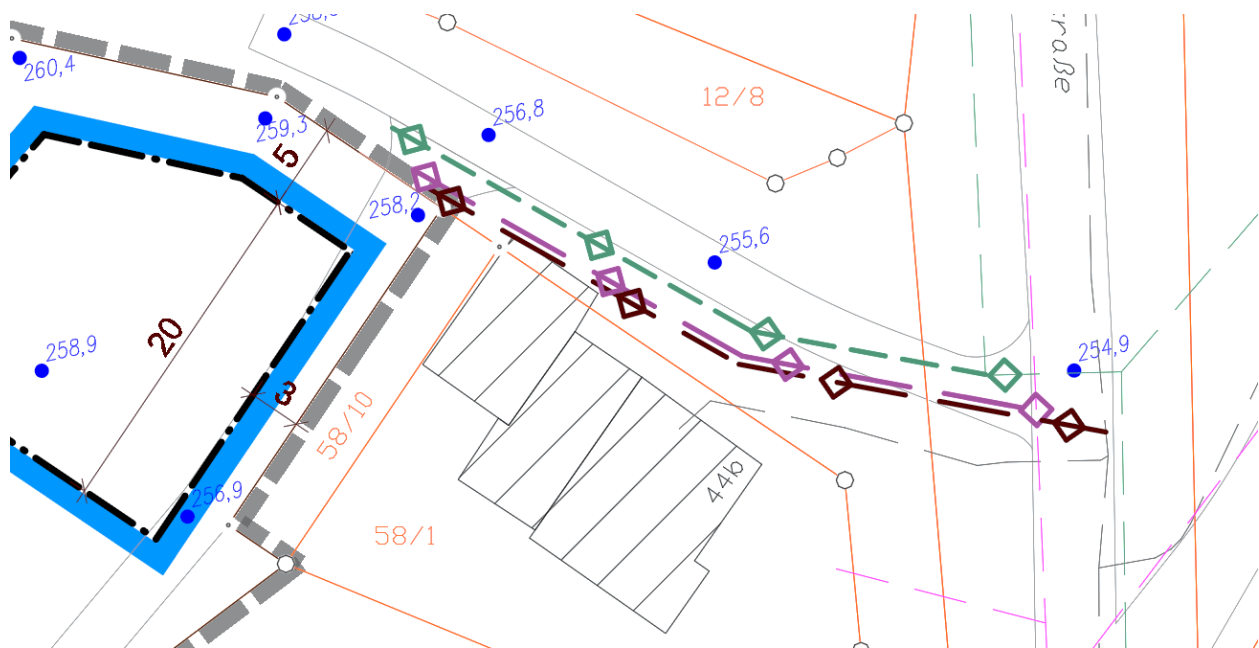


Unmittelbare Nachbarbebauung mit langer Zuwegung und weit zurückliegender Wohnbebauung

4.5.2 Abwasser:

Das anfallende häusliche Abwasser ist in die zentrale Abwasserbehandlungsanlage der Lindenberger Wirtschaftsbetriebe Trinkwasserversorgung/ Abwasserentsorgung Teistungen einzuleiten. Hierzu ist die Zustimmung des Betreibers einzuholen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem mit Anschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal. Hierfür ist seitens der Lindenberger Wirtschaftsbetriebe Abwasserversorgung Teistungen, ein Hausanschluss vorgesehen.



In diesen Lageplan kann man den vorgelegten Hausanschluss mit der letzten Anschlussmöglichkeit an das zentrale Netz erkennen.

4.5.3 Niederschlagswasser:

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann, bei Einhaltung der Bestimmungen der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung – ThürVersVO vom 3. April 2002 auf dem Grundstück versickert werden. Die Versickerung über Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Versickerungsfähigkeit ist nachzuweisen.

Grundsätzlich ist aber die Einleitung in den MW Kanal möglich oder auch -vorrangig- in den vorliegenden RW Kanal (DN 150) einleitbar.

4.5.4 Private Rückhaltung

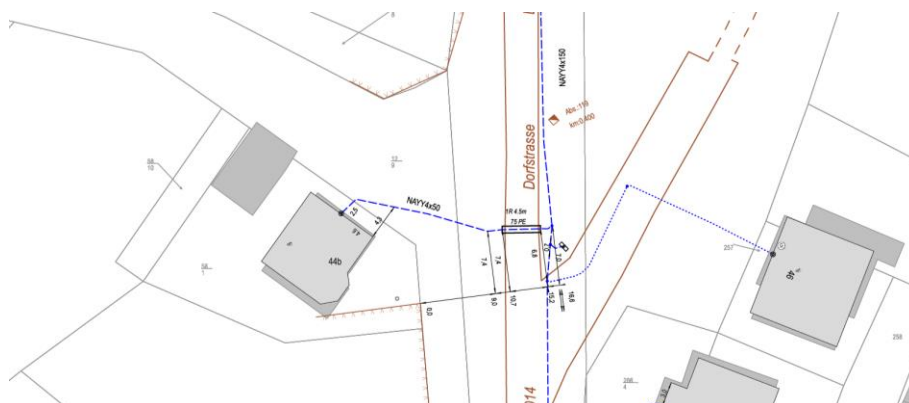
Eine private Rückhaltung wird nicht erforderlich.

4.5.5 Heizungstechnische Versorgung

Aufgrund der nicht bestehenden Gasversorgung in der „Dorfstraße“ ist eine Heizung mit Wärmepumpe oder alternativen Heizmedien geplant.

4.5.6 Elektrotechnische Versorgung

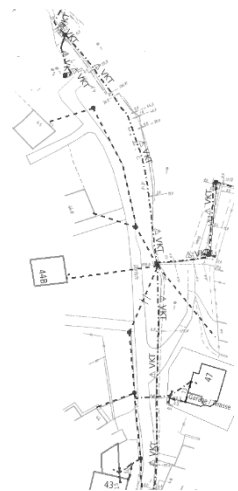
Die elektrotechnische Erschließung des Grundstückes ist bereits gesichert.



4.4.7 Fernmeldetechnische Versorgung



Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Telekom. Eine Erweiterung ist rechtzeitig anzuzeigen und eine gemeinsame Verlegung mit allen anderen Versorgungsträgern ist anzustreben.



4.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Die Anzeige von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Falle des Erreichens der Anzeigegrenzen nach § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) bei der unteren Wasserbehörde zu erfolgen.

4.7 Abfallentsorgung

1. Gegen den Wiedereinbau des anfallenden unbelasteten Erdaushubs auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes bestehen keine Einwände. Sonst ist Erdaushub nach Einholung der erforderlichen Genehmigungen einer Verwertung zuzuführen oder zu beseitigen.

Die Verbringung der Abfälle zur Beseitigung ist mit dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, dem Landkreis (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft), abzustimmen.

2. Gemäß §44 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2004, GVBl. S. 349 geändert durch Gesetz vom 5.2.2008 GVBl. S 40 sind auf den Grundstücken an nicht störender Stelle leicht und sicher erreichbar befestigte Plätze für bewegliche Abfallbehälter vorzusehen.

3. Die Entsorgung der auf den Grundstücken anfallenden Abfälle (Hausmüll bzw. hausmüllähnliche Gewerbeabfälle) erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Eichsfeld (Abfallsatzung – AbfS), d. h. diese Abfälle sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft), anzudienen.

Für die Entsorgungsfahrzeuge ist eine gute Zugänglichkeit abzusichern.

4.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Geltungsbereich besteht kein Leitungsrecht.

4.9 Löschwasserversorgung

Löschwasser wird im Rahmen der Transportkapazität der Lindenberger Wirtschaftsbetriebe Trinkwasserversorgung/ Abwasserentsorgung Teistungen bereitgestellt.

Für die Sicherung der Löschwasserversorgung sorgt die Gemeinde Teistungen OT Neuendorf.

Die Löschwasserversorgung hat nach DVGW Arbeitsblatt W 405 mit mindestens 48 m³/h über 2 h sicherzustellen, wenn feuerbeständige und feuerhemmende Umfassungswände und harte Bedachungen nach

DIN 4102 nachgewiesen sind. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hat durch Hydranten nach DVGW W 331 zu erfolgen.

Bei der Verkehrs- und Straßenplanung ist zu beachten, dass Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr für mindestens 16 t-Normfahrzeuge befahrbar hergerichtet werden und ständig freizuhalten sind (§ 5 ThürBO i.V.m. DIN 14502). Die Erreichbarkeit der Objekte muss von öffentlicher Straße bis 50m als Zugang und >50m als Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr nach § 5 ThürBO gewährleistet werden, wenn eine Rettung über Technik der Feuerwehr vorgesehen ist.

Sperrbalken und Sperrposten in Feuerwehrezufahrten sollen mit Verschlüssen versehen sein, die mit dem Oberflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 einwandfrei geöffnet werden können.

Der Fließdruck bei Hydranten darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Die Abstände zwischen den Überflurhydranten sollten einen Abstand von 100 bis 120 m nicht überschreiten (DVGW Technische Regeln, Arbeitsblatt W 331).

Zufahrten für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) müssen gewährleistet werden (Gesamtgewicht 16 t, Breite ≥ 3 m, Höhe der Durchfahrt $\geq 3,50$ m, Kurvenradien $\geq 10,50$, Bewegungsfläche 7×12 m, Neigung der Zufahrt $\leq 10\%$...). Sie müssen nach DIN 4066-D1 mit einem Hinweisschild (Abmaße 210x594) gekennzeichnet und vom öffentlichen Gelände aus zu sehen sein.

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie folgenden Anforderungen genügen:

Als konstruktive Teile für die Module der Photovoltaik-Anlage und als Dämmmaterial im Dachaufbau sind nichtbrennbare Baustoffe zu verwenden. Die Photovoltaik-Module müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter (auf dem Dach) einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist gut sichtbar zu kennzeichnen.

Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter muss mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmen (I30) bzw. eingeputzt mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln (Kühlung!). Vom Betreiber ist ein Verantwortlicher (Vertretung) über die besonderen Gefahren der Anlage aktenkundig zu unterweisen. Dessen Erreichbarkeit ist im Feuerwehrplan zu benennen. Ferner ist im Feuerwehrplan auf die einsatzbezogenen Besonderheiten der Anlage hinzuweisen (vfdb-Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ vom Februar 2012).

5. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Kennzeichnung von Flächen

Im Geltungsbereich befinden sich nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung keine im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten altlastverdächtigen Flächen i. S. v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl I S. 502).

Sollten sich im Rahmen der weiteren Planung, Erschließung und Bauausführung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen bzw. sonstiger Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG vom 16.12.2003, GVBl Nr. 15 S. 511) sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderlich werdende Maßnahmen eingeleitet werden können.

Auf die Einhaltung der relevanten Forderungen folgender Rechtsgrundlagen und technisch Regelwerke wird ausdrücklich hingewiesen:

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S: 1554), in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511), in der derzeit gültigen Fassung

i.V.m DIN 19731 (Ausgabe Mai 1998) Bodenbeschaffenheit – Bewertung von Bodenmaterial

i.V.m. Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO in Zusammenarbeit mit LAB, LAGA und LAWA) vom 11.09.2002

5.2 Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.

6. Hinweise

6.1 Bodenfunde

Für den Geltungsbereich des Vorhabens sind keine Bodendenkmale und archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten. Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735) geändert worden ist, 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 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.

6.2 Erdaushub

Der bei der Errichtung der Gebäude und der Erschließung anfallende unbelastete Erdaushub soll im Planungsgebiet wiederverwertet werden.

Um den Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten, ist der kulturfähige Boden für bodenverbessernde Maßnahmen einzusetzen.

6.3 Bodenschutz

Mit dem Planvorhaben ist die Inanspruchnahme naturnaher, bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzter Böden (Ackerland, Garten) für Siedlungs- und Verkehrsflächen vorgesehen. Die Umsetzung des Vorhabens insbesondere durch die Baumaßnahmen ist mit erheblichen Eingriffen und großenteils irreversiblen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, insbesondere seiner natürlichen Bodenfunktion und Archivfunktionen sowie dem Verlust natürlicher Bodenfruchtbarkeit verbunden.

Besonders die mit der Planungsumsetzung einhergehende Versiegelung bedeutet, je nach Ausführungsform, Verlust der Bodenfunktionen bis zu 100%.

Ziel eines vorsorgenden Bodenschutzes muss ein sparsamer (Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, geringer Versiegelungsgrad) und schonender (Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen), möglichst nachhaltiger Umgang mit dem Boden oder die Wiederherstellung der Bodenfunktionen (Entsiegelung von Flächen) sein. Dazu ist die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.

Für erforderliche Befestigungen (z. B. Zugangswege, Stellflächen) sollten bedarfsangepasste, wasser-durchlässige, versickerungsfähige Beläge zur Minimierung des Versiegelungsgrades verwendet werden.

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes am Ursprungsort bodenschonend wiederverwendet werden, z. B. zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten bei der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten Mindestanforderungen zur Vermeidung/ Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Zur Vermeidung/ Minderung bauzeitlicher Beeinträchtigungen des Bodens sind durch die Bauherren folgende Mindestanforderungen bei der Planung zu berücksichtigen und während der Bau- und Ausgleichsmaßnahmendurchführung einzuhalten. Es obliegt der Gemeinde, die Einhaltung der Anforderungen auch gegenüber den Bauherren durchzusetzen und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Um insbesondere nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können, ist es erforderlich, dass die Gemeinde insbesondere in der Erschließungs- und Bauphase die bodenbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Beeinträchtigungen des Bodens durch regelmäßige Kontrolle überwacht.

Die Anforderungen an einen schonenden fachgerechten Umgang mit Boden richten sich nach DIN 19731:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung sowie Überschüttung/Vermischung mit geringerwertigem Bodenmaterial oder Fremdstoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.

- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.

- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z. B. schütffähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober- und Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll in einem Arbeitsgang ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien, so sind diese so lange ordnungsgemäß zu sichern.
- Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiedereinbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.
- Zur Erosionsgefährdung gibt es folgende Hinweise:

Im Planungsgebiet besteht gemäß Übersichtskarte zur potenziellen Erosionsempfindlichkeit eine hohe bis sehr hohe Gefährdung für flächenhafte Wassererosion. Besonders relevant ist die Empfindlichkeit der Lehmböden gegenüber Schadverdichtungen, die insbesondere durch unsachgemäßen Umgang mit dem Boden bei den vorgesehenen umfangreichen Baumaßnahmen hervorgerufen werden können.

Als Erosionsschutzmaßnahmen sind flächendeckende Rasensaat oder Bepflanzungen der nichtversiegelten Flächen geplant. Außerdem dient die Hecke als Gestaltungsmaßnahme (siehe 3.1) zusätzlich als Erosionsschutzmaßnahme. Während der Bauzeit ist eine Zwischenansaat als temporäre Schutzmaßnahme gegen Erosion einzuplanen.

6.4 Erdaufschlüsse

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz. Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz- GeolDG)“ in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“.

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

6.4 Bodenordnung

Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich der ERGÄNZUNGSSATZUNG wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. BauGB durchgeführt.

6.5 Pachtverhältnisse

Bestehende Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.

6.6 Baugrund

Die Baugrundverhältnisse in Neuendorf Teistungen sind ein wichtiger Faktor bei der Planung und Durchführung von Bauprojekten. Generell ist zu beachten, dass die Bodenbeschaffenheit, die Tragfähigkeit und die Grundwasserverhältnisse die Bauweise und die Kosten beeinflussen können.

In der Region wurden in der Vergangenheit geologische Untersuchungen durchgeführt, die ergeben haben, dass der Baugrund überwiegend aus festen Bodenschichten besteht, die eine stabile Basis für Bauwerke bieten.

Das Grundwasser liegt in der Regel in einer Tiefe, die bei den meisten Bauvorhaben keine besonderen Maßnahmen notwendig macht.

7. Flächenbilanzen

7.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Fläche von: ca. **1.528,78 m²** = ca. **0,153 ha**.

7.2 Private Flächen (Wohnbaufläche)

Bezeichnung	Flächen
Private Grünfläche (F1)	175,78 m ²
maßgebende Grundstücksfläche (MGF) = Geltungsbereich – private Grünfläche	1.353,00 m ²
zulässige Grundfläche (GR) = MFG x GRZ 0,3 ohne Überschreitung	405,90 m ²
Private Flächen gesamt	1.528,78 m²