STADT DINGELSTÄDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 29
"An der I. Eberhöhe"
und
BEBAUUNGSPLAN NR. 27-1
"Riethpark", 1. Änderung

M. 1 : 1.000

SATZUNG

A.) PLANZEICHNUNG
M. 1:1.000
Geltungsbereich 1

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)

1. Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO

GE01.1 — Gewerbegebiet

1.2 Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl
BMZ 5,0 — Baumassenzahl
OK 9,0 — Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt in m, Bezugspunkt Straßenachse

1.3 Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO

Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen — § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Gehweg

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken — § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB

Fläche für die Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung: Abwasser - Regenrückhaltebecken
Standort Löschwasserzisterne
Standort Trafostation

1.6 Grünflächen — § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Grünfläche
ö — öffentliche Grünfläche
pr — private Grünfläche
Zweckbestimmung: Dauerkleingärten
Wi/We — Zweckbestimmung: Wiese/Weide
GA1+GA2 — Zweckbestimmung: Grünanlage
GA3 — Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Erhaltung: Bäume

1.8 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr.29 — § 9 Abs.7 BauGB
Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen — § 9 Abs.1, Nr.21 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets
x 364,0 — OK Fahrbahn in Fahrbahnachse 364,0m ü. DHHN2016

2. Hinweise zur Planzeichnung

Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkten
Flurstücksgrenze mit nicht abgemarkten Grenzpunkten
350 — Höhenschichtlinie Bestand (m ü. DHHN2016)
Flur 19 — Flurnummer
831 — Flurstücksnummer
Topografie, gemessen

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiete – GE § 8 BauNVO
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des untergeordneten Verkaufs von am Ort hergestellten Produkten aus Gewerbebetrieben auf max. 5 % der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO des Betriebes und absolut max. 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb
- Logistikunternehmen und Speditionen
- Betriebe, die in den Anwendungsbereich der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) fallen
- Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 In den GE01.1-, GE01.2- und GE01.3-Gebieten ist eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nur bis zu einer GRZ von 0,7 und in den GE02.1- und GE02.2-Gebieten nur bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

2.2 Die Oberkante (OK) der Gebäude (Oberkante Attika bei Flachdächern (bis 5° Dachneigung) und der höchste Dachabschluss bei geneigten Dächern darf eine Höhe von 9 m, senkrecht gemessen über dem höchsten Punkt der an das jeweilige Gewerbegrundstück angrenzenden Erschließungsstraße (Höhe der Straßengradiente), nicht überschreiten. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf mit untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Aufzugsüberfahrten, Be- und Entlüftungsanlagen) sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbaren Energien um max. 2,0 m überschritten werden. (§16 Abs. 6 BauNVO)

3. Bauweisen, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den GE-Gebieten eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude können mit Gebäudelängen über 50 m in offener Bauweise errichtet werden.

3.2 Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 und § 12 Abs. 6 BauNVO).

4. Grünordnerische Festsetzungen (§§ 1a, Abs. 3 und 9, Abs. 1 Nr. 20 und 25a, b BauGB)

4.1 GE-Gebiete

4.1.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P1 ist eine geschlossene Baum-Strauchhecke anzupflanzen. Pro 100 m² Pflanzfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum min. 2. Ordnung (StU 16-18 cm, 3xv, mDb) sowie 25 heimische, standortgerechte Laubsträucher (mind. 100-150 cm, oB) jeweils gem. mit „*" gekennzeichneten Arten aus Artenliste unter 4.7 zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

4.1.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P2 ist eine geschlossene Baum-Strauchhecke anzupflanzen. Pro 60 m² Pflanzfläche ist ein standortgerechter Laubbaum min. 2. Ordnung (StU 16-18 cm, 3xv, mDb) sowie 15 standortgerechte Laubsträucher (mind. 100-150 cm, oB) jeweils gem. Artenliste unter 4.7 zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Pro Betriebsgrundstück ist die Anlage von Zufahrten auf einer Straßenfrontlänge von insgesamt maximal 10 m zulässig.

4.1.3 Je 5 nicht überdachte Einstellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mind. 2. Ordnung (StU 18-20, 3xv, mDb) gem. Artenliste unter 4.7 in einer mind. 10 m² unversiegelten Pflanzgrube (Mindesttiefe 1,5 m) zu pflanzen. Die Baumpflanzungen für Einstellplätze sind im Bereich der Stellplätze bzw. Stellplatzanlagen vorzunehmen und so anzuordnen, dass sie zur Verschattung der Stellplätze und der Zufahrten beitragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

4.1.4 Zusätzlich zu den Pflanzverpflichtungen der Festsetzungen Nr. 4.1.1 bis 4.1.3 ist pro angefangene 1.000 m² Baugrundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung (StU 18-20, 3xv, mDb) gem. Artenliste unter 4.7 in einer mind. 10 m² unversiegelten Pflanzgrube (Mindesttiefe 1,5 m) zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

4.1.5 Schotter- und/ oder Kiesflächen (Schotter-Gärten) sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wege sowie Kies- und Schotterstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, im GE-Gebiet und den privaten und öffentlichen Grünflächen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

4.1.6 Die Maßnahmen und Pflanzungen der Festsetzungen 4.1.1 bis 4.1.4 sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern der Festsetzungen entsprechend in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude bzw. des jeweiligen Bauvorhabens herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Bäume und Sträucher sind diese gleichwertig mit Arten der Artenliste unter Festsetzung 4.7 zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1a BauGB)

4.2 öffentliche und private Grünflächen

4.2.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage GA1 ist entlang der Planstraße A westlich der Planstraße eine zweireihige Baumpflanzung aus mind. 21 Bäumen und östlich eine einreihige Baumpflanzung aus mind. 14 Bäumen jeweils mind. 2. Ordnung (H. StU 18-20, 3xv, mDb) gem. mit „*" gekennzeichneten Arten aus Artenliste unter 4.7 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Im Bereich der Grünanlagen GA1 sind Flächenversiegelungen jeglicher Art mit Ausnahme von verkehrstechnischen Anlagen, wie beispielsweise Straßenlaternen oder Verkehrsschilder sowie notwendigen Rettungswegen und Versorgungsleitungen (unterirdische Leitungen und Kanäle, Trafostation, Löschwasserzisterne) nicht zulässig. Die Grünanlagen sind als Extensivgrün (z.B. Extensivrasen, Graskrautflur) mittels Ansaat einer Saatgutmischung aus heimischen Kräutern und Gräsern mit einem Mindestkräuteranteil von 30 % herzustellen und extensiv zu pflegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

4.2.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünanlage GA2 ist das vorhandene Feldgehölz dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Die Anlage eines geschotterten Pflegeweges auf bis zu 540 m² und einer Rasenmulde auf bis zu 540 m² ist zulässig.

4.2.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingarten ist pro Gartenparzelle die Anlage einer Gartenlaube einschl. überdachtem Freisitz mit max. 24 m² Grundfläche zulässig. Weitere Oberflächenbefestigungen sind max. bis 10 % der jeweiligen Gartenparzelle und nur in wasserdurchlässiger Ausführung mit einer dauerhaften Mindestdurchlässigkeit von >270 l/s*ha (z.B. Schotterrasen, Rasensteine, Drainpflaster, Pflaster mit Versickerungsfugen, etc.) zulässig. Abweichend hiervon können andere Belagsmaterialien zugelassen werden, sofern diese Flächen dauerhaft in Pflanz- bzw. Rasenflächen entwässert werden (§ 1a Abs. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die Anlage eines geschotterten Pflegeweges zur Erschließung der Gartenparzellen und die Anlage einer Rasenmulde zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser ist jeweils auf einer Grundfläche von bis zu 400 m² im Bereich der Grünfläche zulässig.

4.2.4 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung GA3 ist eine geschlossene Baum-Strauchhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 100 m² Pflanzfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum min. 2. Ordnung (StU 16-18 cm, 3xv, mDb) sowie 25 heimische, standortgerechte Laubsträucher (mind. 100-150 cm, oB) jeweils gem. mit „*" gekennzeichneten Arten aus Artenliste unter 4.7 zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

4.2.5 Die Maßnahmen und Pflanzungen der Festsetzungen 4.2.1 und 4.2.4 sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern der Festsetzungen entsprechend in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude bzw. des jeweiligen Bauvorhabens herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Bäume und Sträucher sind diese gleichwertig mit Arten der Artenliste unter Festsetzung 4.7 zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1a BauGB)

4.3 Straßenverkehrsflächen

4.3.1 Innerhalb des Wendekreises innerhalb der Planstraße A ist ein Baum 1. Ordnung (H. StU 18-20, 3xv, mDb) gem. Artenliste unter 4.17 in einer mind. 10 m² unversiegelten Pflanzgrube (Mindesttiefe 1,5 m) anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

4.3.2 Die als zu erhaltend zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit gleichwertigen standortgerechten Laubbäumen (mind. StU 20-25, Artenliste unter Nr. 4.7) zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

4.3.3 Die Maßnahmen und Pflanzungen der Festsetzung 4.3.1 sind von der Erschließungsträgerin den Festsetzungen entsprechend in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Bäume und Sträucher sind diese gleichwertig mit Arten der Artenliste unter Festsetzung 4.7 zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1a BauGB)

4.4 Versorgungsflächen

4.4.1 Die Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Abwasser-Regenrückhaltebecken ist als unbefestigtes Erdbecken auszugestalten. Eine Überbauung durch Ein-/Auslaufbauwerke auf max. 15 m² ist zulässig, ebenso die Anlage eines geschotterten Pflegeweges auf bis zu 600 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 i.V.m. Nr. 20 BauGB). Es sind auf 100 m² Pflanzungen aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (mind. 100-150 cm, oB, Pflanzabstand 2x2 m) aus mit „*" gekennzeichneten Arten der Artenliste unter 4.7 anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

4.4.2 Die Maßnahmen und Pflanzungen der Festsetzung 4.4.1 sind von der Erschließungsträgerin den Festsetzungen entsprechend in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Bäume und Sträucher sind diese gleichwertig mit Arten der Artenliste unter Festsetzung 4.7 zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1a BauGB).

4.5. Stellplatzbefestigung

4.5.1 Die innerhalb der GE-Gebiete neu entstehenden nicht überdachten oder unterbauten Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen. Eine Flächenbefestigung ist in Form von Rasengittersteinen, Schotterrasen, wassergebundener Decke, Dränbeton oder Fugenpflaster mit mind. 12 % Fugenanteil zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB)

4.6. Dach- und Fassadenbegrünung

4.6.1 Lichtundurchlässige Flach- und flachgeneigte Dächer von 0° bis 15° Dachneigung sind als Gründächer mit mind. extensiver Dachbegrünung und min. 10 cm Substratstärke auszubilden, soweit brandschutztechnische Vorgaben dem nicht entgegenstehen. Die Anlage von technischen Anlagen, Dachwegen und Terrassen ist auf Dächern zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.6.2 Östliche und südliche Fassaden eines Gebäudes sind zu begrünen. Dabei hat der Flächenanteil der Begrünung insgesamt mind. 15 % der Fassadenfläche eines Gebäudes zu betragen. Pro 2 laufende Meter entsprechender Fassadenlänge ist eine Schling-/Rank-/Klimm- oder Kletterpflanze zu pflanzen. Die Funktion der Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Das Begrünungsziel ist innerhalb von 15 Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes zu erreichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Werden mehrere Gebäude innerhalb eines Baugrundstücks errichtet, können Fassadenbegrünungsverpflichtungen auf anderen Gebäuden des Grundstücks realisiert werden. Ausnahmen sind nur in begründeten Fällen aus Gründen des Brandschutzes oder besondere technischer Erfordernisse zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB).

4.7 Artenliste

Bäume 1. Ordnung:
*Acer platanoides - Spitzahorn
*Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Quercus cerris – Zerr-Eiche
*Quercus petrea - Traubeneiche
*Quercus robur - Stieleiche
*Salix alba – Silber-Weide
*Tilia cordata – Winter-Linde
Tilia tomentosa 'Brabant' - Silberlinde
*Ulmus laevis – Flatter-Ulme

Bäume 2./3. Ordnung (auch Sorten zulässig):
*Acer campestre – Feldahorn
Acer monspessulanum - Burgenahorn
Alnus spaethii – Purpur-Erle
*Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus laevigata - Zweigriffeliger Weißdorn
*Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Liquidamber styraciflua – Amberbaum
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
*Prunus avium - Vogelkirsche
*Prunus padus –Traubenkirsche
*Salix caprea – Sal-Weide
*Salix fragilis – Bruch-Weide
*Sorbus aria – Mehlbeere
Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere

Hochstammobstbäume in Sorten

Sträucher:
*Cornus mas - Kornelkirsche
*Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
*Corylus avellana - Gemeine Hasel
*Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn
*Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
*Ligustrum vulgare – Gewöhnlicher Liguster
*Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
*Rhamnus frangula - Faulbaum
*Rosa canina - Hundsrose
*Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
*Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

4.8 Festsetzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Riethpark"

Die bisherige textliche Festsetzung 4.1 des Bebauungsplanes Nr. 27 „Riethpark" wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben und durch die nachfolgende Festsetzung ersetzt:

Die beiden Teiche der Parkanlage auf dem Flurstück 652/2 sind naturnah zu renaturieren und zu entschlammen. Die Ufermauern sind rückzubauen und in naturnahe Uferböschungen mit amphibischen Zonen und Uferböschungsansaaten (Regio-Saatgut) umzuwandeln. Es sind Initialpflanzungen mit Uferröhricht durchzuführen und 6. Schwarzerlen (StU 18-20) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandene Wasservegetation mit Tannenwedel (Hippuris vulgaris) ist vor Umbauarbeiten in Teilbereichen fachgerecht abzustechen, zwischenzulagern und wieder einzubringen. Die derzeit die Teiche umlaufenden Schotterwege sind auf 270 m² vollständig rückzubauen und mit Kräuterrasen zu begrünen. Die Flächenversiegelung im Bereich der Parkanlage ist nur im Rahmen der bestehenden Grundflächen der Wege, Plätze und sonstigen befestigten Anlagen und Einrichtungen unter Berücksichtigung der Versiegelungsreduzierung durch die vorgenannte Teichrenaturierung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 20 BauGB)

Die naturschutzfachliche Aufwertung der Renaturierung der Riethteiche mit 58.000 Werteinheiten wird der Fläche der Planstraße A im Bebauungsplan Nr. 29 „An der I. Eberhöhe", Stadt Dingelstädt gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Ausgleichsfläche zugeordnet.

4.9 Hinweise

4.9.1 Baumschutz und Artenschutz
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gehölzbrütender Vogelarten ist es gemäß § 39 (5) Satz 1 Nr. 2 BNatSchG verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Bei nicht vermeidbaren Rodungen oder Rückschnitten von Bäumen und Gehölzen, welche über schonende Form- und Pflegeschnitte hinausgehen, innerhalb des o.g. Zeitraumes ist eine entsprechende Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

4.9.2 Besonderer Artenschutz – Gebäudebrüter und Fledermäuse
Innerhalb der GE-Gebiete sind pro Baugrundstück min. jeweils eine künstliche Nisthilfe für nischenbrütende Vögel und Fledermäuse an fachlich geeigneten Positionen an den Fassaden neu errichteter Gebäude sowie sanierter Bestandsgebäude anzubringen oder baulich in diese zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.

4.9.3 Hinweise zum Gebäudeabriss
Beim Abriss von Bestandsgebäuden sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Gebäudeteilbereiche, welche als Quartier-/Brutplätze von Vögeln oder Fledermäusen genutzt werden, dürfen nur außerhalb der jeweiligen Brut-/Nutzungsphase abgerissen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

4.9.4 Außenbeleuchtung
Neu errichtete Außenbeleuchtung sollte ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen, LED-Lampen mit warm-weißem Licht) erfolgen. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten, die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtemissionen nach oben abgeschirmt sein.

4.9.5 externe Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen
Das verbleibende bilanzierte Wertdefizit in Höhe von 440.395 Werteinheiten sowie die Artenschutzmaßnahme für Rauchschwalben werden durch externe Maßnahmen kompensiert und durchgeführt. Die einzelnen Maßnahmen und die Umsetzung werden vertraglich zwischen der Stadt und den jeweiligen Grundstückseigentümern bzw. den Maßnahmenträgern festgelegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 11 BauGB).

5. Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, DIN 45691)

5.1 Das Plangebiet ist im Sinne von § 1 Abs. 4 Nr.2 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert.

5.2 In den jeweiligen GE-Gebieten sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK,i nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 20:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten. Ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionswert der TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Teilfläche	$L_{EK,i}$, tags	$L_{EK,i}$, nachts
GE01.2	60 dB(A)/m²	54 dB(A)/m²
GE01.3	69 dB(A)/m²	53 dB(A)/m²
GE02.1	70 dB(A)/m²	51 dB(A)/m²
GE02.2	63 dB(A)/m²	48 dB(A)/m²

Die Prüfung auf Einhaltung dieser Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12*. Grundlage der Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung des Schallschutzbüros Doose, Rubensstraße 27, 99099 Erfurt, die der Begründung als Anlage beigefügt ist.

*Die DIN-Norm 45691:2006-12 ist bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen, bzw. kann bei der Stadt Dingelstädt eingesehen werden.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 und 4 ThürBO)

6.1. Die Höhe der Grundstückseinfriedungen darf 2,00 m nicht überschreiten. Es sind nur Einfriedungen in durchscheinender, transparenter, licht- und luftdurchlässiger Form (Draht, Stabgitterzaun o.ä.) oder als Hecke zugelassen.

6.2. Als Dachfarben sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Weiße oder spiegelnde Dächer sind nicht zulässig. Gründächer und Solaranlagen sind zulässig.

7. Hinweise

7.1 Geologie
Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Jena / Weimar rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme erfolgen kann.

7.2 Denkmalschutz
Bei Erdarbeiten gemachte Bodenfunde sind gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (Thür DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

7.3 Löschwasserversorgung
Über die Löschwassereinrichtungen im Plangebiet können mind. 96 m³/h über zwei Stunden bereitgestellt werden. Die darüber hinaus erforderliche Löschwassermenge ist projektbezogen auf den jeweiligen Gewerbebetrieb durch den Gewerbebetreibenden bereitzustellen.

7.4 Ver- und Entsorgungsleitungen
Im Planbereich liegen Ver- und Entsorgungsleitungen. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen sind diese zu schützen bzw. zu sichern. Die Leitungen dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen verringert werden. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen die Umlegung von Leitungen erforderlich werden, so sind die Kosten der Umlegung vom jeweiligen Verursacher, von der Verursacherin zu tragen. Der Beginn und der Ablauf der Baumaßnahmen ist den Ver- und Entsorgungsträgern frühzeitig vor Baubeginn anzuzeigen. Die Verlegung von öffentlichen Versorgungsleitungen innerhalb der Bauverbotszone bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die durch die Versorgungsunternehmen beim Straßenbaulastträger zu beantragen ist.

7.5 Altlasten
Bei dem Planbereich handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche (Altstandort).
Bei allen baulichen Aktivitäten insbesondere bei den Eingriffen in den Untergrund des Altstandortes ist auf organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich möglicher Schadstoffbelastungen zu achten. Sich ergebende Auffälligkeiten sind zu dokumentieren. Organoleptisch auffällige oder schadstoffbelastete Abfälle sind getrennt von unbelasteten Abfällen zu erfassen, zu deklarieren und dem Ergebnis entsprechend auf der Grundlage der Abfallgesetze nachweislich ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.
Sollten sich im Rahmen der Abbrüche von Bestandsgebäuden und Eingriffe in den Untergrund Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen/ Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG) unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld, anzuzeigen.
Der Abschluss der Eingriffe in den Altstandort ist der Unteren Bodenschutzbehörde schriftlich spätestens 2 Wochen nach Abschluss der Arbeiten anzuzeigen. Die ordnungsgemäße und schadlose Abfallentsorgung ist in der Schlussanzeige zu dokumentieren. Sollten sich bei der Ausführung der Bauarbeiten keine weiteren Verdachtsmomente ergeben haben, so ist dieser Tatbestand in der Schlussanzeige festzustellen.
Bis zur abschließenden Klärung des Altlastenverdachts ist die Untere Bodenschutzbehörde bei allen baulichen Aktivitäten wie Erschließungs-, Abbruch-, Baumaßnahmen und Eingriffen in den Boden auf dem als altlastverdächtige Fläche erfassten Altstandort vor Beginn der Ausführungen einzubeziehen.

7.6 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
Im Plangebiet ist der Spitzenabfluss des Oberflächenwassers der Grundstücke und Erschließungsstraße durch zentrale Regenrückhaltemaßnahmen zu reduzieren. Die Vorgaben für die Rückhaltung sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

7.7 Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG)
Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist das Thüringer Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

7.8 Bodenschutz
Im Umweltbericht sind Vorgaben und Empfehlungen zur Minimierung der Auswirkungen auf den Boden und sonstigen Auswirkungen während der Bauphase sowie betriebsbedingter Auswirkungen aufgeführt. Diese sind bei den Baumaßnahmen zu beachten.

7.9 DIN-Vorschriften
Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Dingelstädt zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat in seiner Sitzung am 24.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „An der I. Eberhöhe" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Riethpark", Stadt Dingelstädt beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Dingelstädt, dem „Unstrut-Journal" am 16.04.2022 bekanntgemacht worden.

Dingelstädt, den 04. AUG. 2023 — Der Bürgermeister

Unterrichtung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange
Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.04.2022 bis zum 23.05.2022 öffentlich unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die öffentliche Unterrichtung und Äußerungsfrist sind im Amtsblatt der Stadt Dingelstädt, dem „Unstrut-Journal" am 16.04.2022 bekannt gemacht worden.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.04.2022 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 25.05.2022 aufgefordert worden.

Dingelstädt, den 04. AUG. 2023 — Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat in seiner Sitzung am 22.12.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 „An der I. Eberhöhe" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Riethpark", Stadt Dingelstädt bestehend aus der Planfassung mit der Planzeichnung und der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 „An der I. Eberhöhe" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Riethpark", Stadt Dingelstädt und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.01.2023 bis zum 23.02.2023 öffentlich im Bauamt der Stadt Dingelstädt ausgelegt worden. Die Art und die Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Dingelstädt, dem „Unstrut-Journal" am 13.01.2023 mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht worden, dass während der Auslegung Stellungnahmen abgegeben werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.01.2023 von der Auslegung benachrichtigt und unter Berücksichtigung ihres Aufgabenbereiches zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dingelstädt, den 04. AUG. 2023 — Der Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat in der Sitzung am .... den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 „An der I. Eberhöhe" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Riethpark", Stadt Dingelstädt und die Begründung gebilligt.

Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind gem. gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2023 bis zum 24.05.2023 öffentlich im Bauamt der Stadt Dingelstädt ausgelegt worden. Die Art und die Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Dingelstädt, dem „Unstrut-Journal" am 16.04.2023 mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht worden, dass während der Auslegung Stellungnahmen abgegeben werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.04.2023 von der erneuten Auslegung benachrichtigt und unter Berücksichtigung ihres Aufgabenbereiches zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dingelstädt, den 04. AUG. 2023 — Der Bürgermeister

Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.06.2023 geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betreffenden mitgeteilt worden.

Dingelstädt, den 04. AUG. 2023 — Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat den Bebauungsplan Nr. 29 „An der I. Eberhöhe" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Riethpark", Stadt Dingelstädt bestehend aus Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), nach § 10 BauGB in einer Sitzung am 27.06.2023 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Dingelstädt, den 04. AUG. 2023 — Der Bürgermeister

Ausfertigung
Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 29 „An der I. Eberhöhe" und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Riethpark", Stadt Dingelstädt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) ist am 18.09.2023 vom Bürgermeister der Stadt Dingelstädt zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB ausgefertigt worden.

Dingelstädt, den 19. SEP. 2023 — Der Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 29 „An der I. Eberhöhe" und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Riethpark", Stadt Dingelstädt 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, ist im Amtsblatt der Stadt Dingelstädt, dem „Unstrut-Journal" am 13.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist damit am 13.10.2023 in Kraft getreten.

Dingelstädt, den 16. OKT. 2023 — Der Bürgermeister

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Leinefelde - Worbis

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 31. JULI 2023 übereinstimmen.

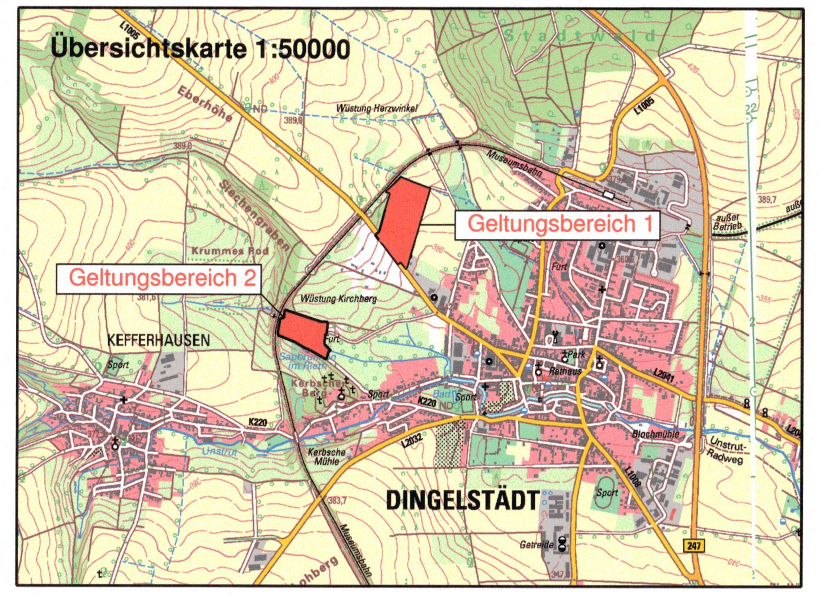
Leinefelde-Worbis, den 31. JULI 2023 — i.A. Referatsbereichsleiter

LANDKREIS EICHSFELD
Landratsamt
Zum vorliegenden Plan ist innerhalb der Frist nach § 10 Abs. 2 i. V. m. § 6 Abs. 4 BauGB keine Entscheidung der zuständigen Behörde ergangen.
Heiligenstadt, den 18.09.23

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I Nr. 28 vom 28.07.2022 S. 1353)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)

Übersichtskarte 1:50000



Bearbeitung:
Planungsgemeinschaft

INGENIEURBERATUNG W. GRIES GMBH
BERATUNG - GUTACHTEN - PLANUNG - BAULEITUNG
37308 Heilbad Heiligenstadt Rudolf-Diesel-Straße 1
Telefon (03606) 603798-99 Fax (03606) 603790
E-Mail: gries@ingenieurberatung-online.de

planungsbüro bolli
architektur ▲ städtebau
carolin-schelling-eck 15, 37085 göttingen
info@architekturbuero-bolli.de
0551 3072595, 0170 5570717

	Datum	Zeichen	geprüft:
bearbeitet:	06 / 2023	STR	24. JULI 2023
gezeichnet:	06 / 2023	MM	