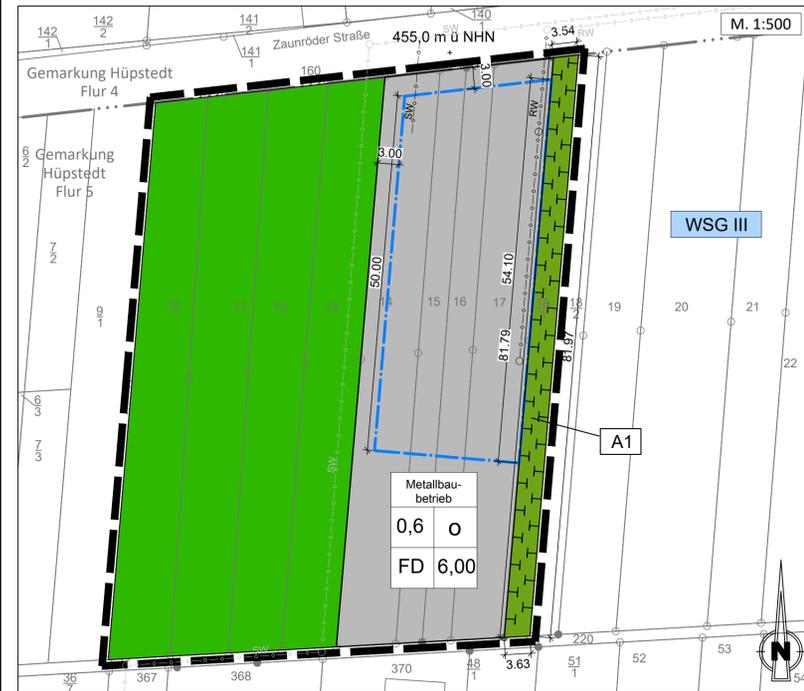


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Betriebsgelände Zauröder Straße"



Vorhaben- und Erschließungsplan zum VBB "Betriebsgelände Zauröder Str."



Textliche Festsetzung Teil B

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 12 Abs. 3 BauGB
1.1 Zulässig ist ein Metallbaubetrieb einschließlich erforderlicher Lagerhallen, Lagerplätze, Werkstatt und weiterer erforderlicher Nebenanlagen sowie dem Zweck des Betriebes dienende Nutzungen.
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21 BauNVO
2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.
2.2 Eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
2.2 Zur Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen wird eine Traufhöhe von 6,00 m festgelegt. Bezugspunkt ist der Höhenpunkt 455,0 m ü NHN.
- Bauweise**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO
3.1 Im Gewerbegebiet ist eine offene Bauweise festgeschrieben.
3.2 Die überbaubaren Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt.
- Nebenanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO
4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig, auch wenn hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
5.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen nutzbaren Grundstücksflächen im Sinne einer Gartenfläche anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Je 300 m² versiegelter Fläche ist mind. ein klein- oder mittelkroniger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und langfristig zu erhalten.
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten biotischen Laubgehölzen anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
Pflanzqualitäten Laubbäume: HS, 2xv, StU 10-12 cm, VKG 2
Pflanzqualitäten Sträucher: 3 TR, H=0,60 - 1,00 m, VKG 2
5.2 Auf den gewerblich genutzten Gebäuden im Geltungsbereich sind mind. 360 m² als Gründach auszuführen und dauerhaft zu erhalten.
5.3 Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine geschlossene zweireihige Strauchhecke entsprechend dem Maßnahmenblatt A1 anzulegen.
5.4 Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (teilweise Flurstück 9, Flur 8, Gemarkung Hüpstedt) ist die vorhandene Streuobstwiese entsprechend dem Maßnahmenblatt M1 mit hochstämmigen Obstbäumen zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 "Betriebsgelände Zauröder Straße" der Ortschaft Hüpstedt

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Stadtrat der Stadt Dingelstädt am 28.03.2023 beschlossen und am 14.04.2023 im Amtsblatt „Unstrut-Journal“ Nr. 4 ortsüblich bekannt gemacht.

Offenlegung / frühzeitige Bürgerbeteiligung
Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat den Vorentwurf des Bebauungsplanes und die Begründung am 28.03.2023 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Die öffentliche Auslegung wurde am 14.04.2023 im Amtsblatt „Unstrut-Journal“ Nr. 4 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen wurde in der Zeit vom 19.04.2023 bis einschließlich 24.05.2023 gem. § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt und gem. § 4a Abs. 4 BauGB ins Internet gestellt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 19.04.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 24.05.2023 aufgefordert (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB).

Offenlegung / förmliche Bürgerbeteiligung
Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat die vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und abgewogen sowie den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung am gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Die öffentliche Auslegung wurde am im Amtsblatt „Unstrut Journal“ Nr. ... sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen wurde in der Zeit vom bis einschließlich gem. § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt und gem. § 4a Abs. 4 BauGB ins Internet gestellt.

Förmliche Behördenbeteiligung
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich aufgefordert (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB).
Gleichzeitig erfolgte die Mitteilung des Abwägungsergebnisses der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

Abwägung
Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der förmlichen Behördenbeteiligung sind vom Stadtrat der Stadt Dingelstädt in der Sitzung am geprüft worden. Das Ergebnis ist denjenigen, die Stellungnahmen abgegeben haben, mit Schreiben vom mitgeteilt worden. (§ 1 Abs. 7, § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, mit Stand vom wurde vom Stadtrat der Stadt Dingelstädt am als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Bestätigung der Verfahrensvermerke

Dingelstädt, den (Siegel) Bürgermeister

Genehmigung

Die Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Betriebsgelände Zauröder Straße" der Ortschaft Hüpstedt wurde der zuständigen Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom zur Genehmigung vorgelegt.
Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom AZ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Dingelstädt, den (Siegel) Bürgermeister

Zeichenerklärung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Sonstige Planzeichen
Metallbaubetrieb	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)	Hinweise
0,6 Grundflächenzahl, Dezimalzahl gemäß § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO	Flurgrenze
TH Traufhöhe, maximal 6,00 m über Bezugspunkt unterer Bezugspunkt = 455,0 m ü NHN	Flurstücksgrenze mit abgemerkten Grenzpunkten
Nutzungsschema (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, 2 BauGB)	Flurstücksgrenze mit nicht abgemerkten Grenzpunkten
Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl Bauweise Dachform Traufhöhe	Flurstücksnummer
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB)	Höhenpunkt aus ALK m ü NHN
Baugrenze	Wasserschutzgebiet-Zone 3
Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Unterirdische Leitungen, Planung
Private Grünfläche	Unterirdische Leitungen, Bestand
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	RW Regenwasser-Leitung
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	SW Schmutzwasser-Leitung

Zeichenerklärung zum VEP

Geltungsbereich
Neubau Gebäude (Lagerhalle mit Werkstatt)
befestigte Fläche (Hof / Zufahrt, Abstellfläche für Fahrzeuge)
Hecke (Ausgleichspflanzung)
Private Grünflächen (Fläche für Neuanpflanzungen)
Rigole (offen als Feuchtbiotop mit Schilf)
Laubbäume / Sträucher (Neupflanzungen)

Örtliche Bauvorschriften

- § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO
- Die Grundstückseinfriedungen sind bis maximal 2,00 m Höhe zulässig.
 - Als Dachform sind Flachdächer mit einer Neigung von max. 5 Grad zulässig.
 - Um den Zielsetzungen des Bundes und des Landes Thüringen zum Klimaschutz zu entsprechen sind Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen zugelassen, vor allem auf ausreichend südexponierten Dachflächen.
 - Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des dazugehörigen Betriebsgebäudes nicht mehr als 3 m überschreiten. Unabhängig von Gebäuden errichtete Werbeanlagen werden auf max. 4 m Höhe beschränkt.

Rechtsgrundlage

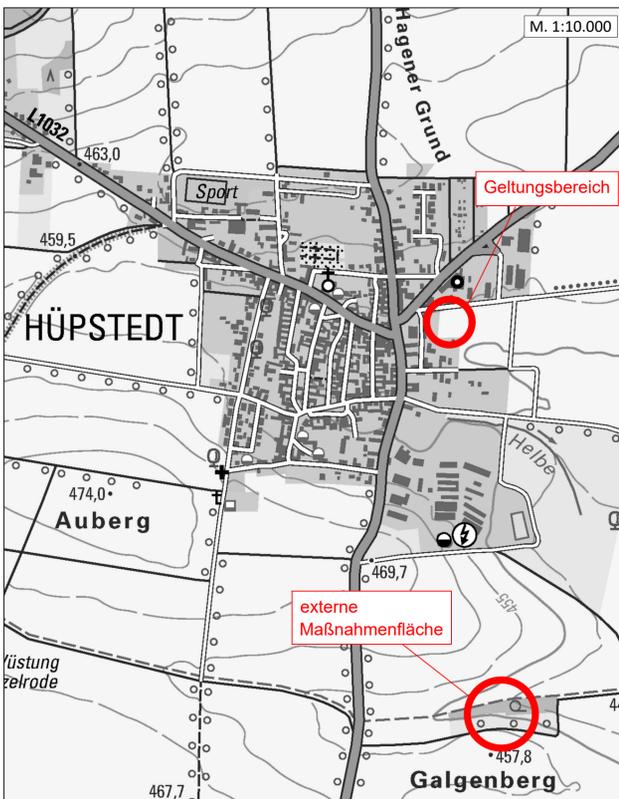
- Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)**
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis geändert und § 91 neu gefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019 (GVBl. 2019, 323), letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340).
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (ThürDSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. 2004, 465), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).
- Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2003 (GVBl. 2003, 511), letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 121).

Verfahrensvermerk:
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Leinefelde-Worbis

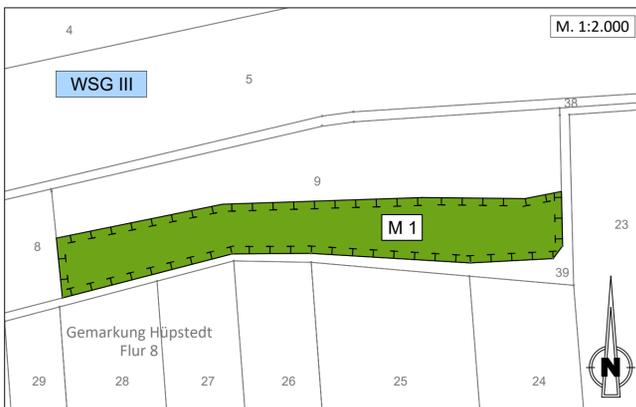
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den (Siegel) Referatsbereichsleiter

Übersichtskarte



Externe Maßnahmenfläche



Hinweise

- Bei Erdarbeiten gemachte Bodenfunde sind gemäß § 16 ThürDSchG unverzüglich den zuständigen Behörden (Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Bereich Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Archäologie) anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind im unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen. Der Träger des Bauvorhabens hat als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen.
Tiefbauarbeiten sind dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens 2 Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten erfolgen kann.
- Bei Erdarbeiten besteht die allgemeine Erkundungspflicht. Die erforderliche Genehmigung (Erlaubnischein für Erdarbeiten) ist beim Technischen Netzservice der TEN - Thüringer Energienetze (<http://planauskunft.thueringer-energienetze.com>) einzuholen.
- Erdauflüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen. Es wird um eine unverzügliche Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen nach Abschluss der Maßnahme in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen gebeten.

Bebauungsplan Nr. 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Betriebsgelände Zauröder Straße" Ortschaft Hüpstedt der Stadt Dingelstädt



Entwurf Stand: März 2024