Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Aue 30“

(Heim für geistig und mehrfach Behinderte)

37351 Dingelstädt, Landkreis Eichsfeld

Gemarkung Dingelstädt, Flur 19
Flurstück 627

Teil A

M.1:500

Satzung der Stadt Dingelstädt

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan„Aue 30“ (Heim für geistig und mehrfach Behinderte)
Gemarkung Dingelstädt; Flur 19
Flurstück: 627

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. 08. 1997, (BGBL. I S. 2141), geändert durch Artikel 7 Abs. 4 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ..... mit Genehmigung des Thüringer Landesverwaltungsamtes folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Aue 30“ Dingelstädt, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen.
Ebenso werden „Örtliche Bauvorschriften“ gemäß § 83 Abs. 4 Thüringer Bauordnung erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1:500
Zeichenerklärung - Planzeichen
Darstellung ohne Normcharakter

Teil B - Textliche Festsetzungen

Dingelstädt, den

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.04.2004 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Aue 30“ Dingelstädt beschlossen.
Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
Dingelstädt, den 30.11.2004 Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger ist vom 25.05.04 bis 29.06.04 durchgeführt worden.
Dingelstädt, den 30.11.2004 Bürgermeister

3. Der Stadtrat hat am 26.07.2004 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Aue 30“ (Stand 26.07.04) mit Begründung zur Auslegung bestimmt.
Dingelstädt, den 30.11.2004 Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 04.08.2004 und ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Dingelstädt, den 30.11.2004 Bürgermeister

5. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Aue 30“ (Stand .....), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Anschlag ortsüblich bekannt gemacht worden.
Dingelstädt, den Bürgermeister

6. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Aue 30“ (Stand 26.07.04), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 25.08.04 bis zum 25.09.2004, Mo - Fr, nach § 3 Abs. 3 BauGB nochmals öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am Hinweis ortsüblich bekannt gemacht worden.
Dingelstädt, den 30.11.2004 Bürgermeister

7. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.10.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Dingelstädt, den 30.11.2004 Bürgermeister

8. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Aue 30“ (Stand 26.07.04), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) , wurde am 28.10.04 von dem Stadtrat als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum VB-Plan wurde mit dem Beschluss des Stadtrates vom 28.10.04 gebilligt.
Dingelstädt, den 30.11.2004 Bürgermeister

9. Es wird bescheinigt, dass die dargestellten Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 26.07.2004 übereinstimmen.
Mühlhausen, den 27.10.2004 i.A. Leiter des Katasteramtes

10. Die Genehmigung dieser VB-Planssatzung wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.02.05 erteilt.
Dingelstädt, den 15.02.05 Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss des Stadtrates vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az ..... bestätigt.
Dingelstädt, den Bürgermeister

12. Die VB-Planssatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Dingelstädt, den 15.02.05 Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Aue 30“ (Stand 26.07.04) 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, sind in der Zeit vom 22.02.05 bis zum 22.03.05 durch Aushang bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.
Dingelstädt, den 15.02.05 Bürgermeister

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 300-4624.30-041025
VA- Aue 30
Weimar, den 22. Feb. 2005

Planzeichenerklärung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauBG)

III	Zahl der Vollgeschosse	(§ 16 BauNVO)
GRZ 0,4	Grundflächenzahl	(§ 16 BauNVO)
GFZ 0,6	Geschossflächenzahl	(§ 16 BauNVO)
TH≤ 4,0 m	Traufhöhe mit Meteorangabe	(§ 16 BauNVO - s. Eintrag Nutzungsschablone)
	Mauer (h ≤ 1,80 m)	(§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauBG und BauNVO)

O	offene Bauweise	(§ 22 BauNVO, s. Eintrag Nutzungsschablone)
	Baugrenze	(§ 23 BauNVO)

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

15° - 30°	Dachneigung (alter Teilung)	(s. Eintrag Nutzungsschablone)
	Firstrichtung	(s. Eintrag Nutzungsschablone)

Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen und Schutz von Bäumen und Sträuchern

	Grünfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
S D R	Begleitgrün Dauergrünland/Park Rasenfläche	
	Umgrenzung von Flächen (überlagernde Fläche) zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (eigenständige Festsetzung)
	Anpflanzung von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (überlagernde Festsetzung)
	Baumbestand – Laubbaum	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	Baumbestand – Nadelbaum	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Verkehrs- und Hoffläche

	Begrenzungslinie	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrs- und Hoffläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
P	Stellplätze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Gehweg/Erdweg	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (überlagernde Festsetzung)
340,00	Höhenlage Straße/Hof neu (in m über NN)	(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Sonstige Planzeichen

SD	Satteldach	(s. Eintrag Nutzungsschablone)
KW	Krüppelwalmdach	(s. Eintrag Nutzungsschablone)
WD	Walmdach	(s. Eintrag Nutzungsschablone)
MS	Mansarddach	(s. Eintrag Nutzungsschablone)
ZD	Zeltdach	(s. Eintrag Nutzungsschablone)
FD	Flachdach	(s. Eintrag Nutzungsschablone)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Vorhabenbezogener Bebauungsplan	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Oberflächenwasserleitung (geplant)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
	Schmutzwasserleitung (geplant)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
	Trinkwasserleitung (geplant)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
	Gasleitung (geplant)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
	Elektroleitung (geplant)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
T	Telekom-Zuleitung (geplant)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
	Zwischenspeicher für Niederschlags- bzw. nicht verunreinigtes Oberflächenwasser	(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) (überlagernde Festsetzung)
	Abgrenzung unterschiedliche Bepflanzung/Pflege	

Darstellung ohne Normcharakter

Bestandsangaben

	Gebäudebestand im Planbereich
	Wohnhausgebäude
	Nebengebäude oder Anlage
	landwirtschaftliche Nutzfläche
341,29	Höhenangaben (in Meter über NN)
	Böschung
	Grundstückseinfahrt (vorh.)
	Gartenland

Nachrichtliche Übernahme

	Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen
628	Flurstücksnummern
	Gasleitung
	Elektro-Leitung
	Oberflächenwasserleitung
	Schmutzwasserleitung
	Trinkwasserleitung
T	Telekom-Zuleitung

Sonstige Angaben

12.0	Längenangaben alle in Meter

Nutzungsschablone

Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Traufhöhe	Dachform
Nutzung	Dachneigung

Teil B

Textliche Festsetzungen

1. Vorhabenkonkrete Festsetzungen

1.1 Nutzung

Im Geltungsbereich des VB-Planes sind folgende Gebäude, Anlagen und Nutzungen zulässig, die unmittelbar im Zusammenhang zur Betreibung/Bewirtschaftung eines Heimes für geistig und mehrfach Behinderte stehen:

- Stellplätze für PKW's, Kleintransporter und Fahrräder etc.
- Garagen/Carports
- Wohn- und Aufenthaltsgebäude, einschl. erforderliche sanitäre, verwaltungsspezifische und technische Räume
- Werkstattgebäude, die der Beschäftigung und Freizeitgestaltung dienen einschl. der erforderlichen Sanitär-, Lager-, Verwaltungs- und Aufenthaltsräume
- Flächen zur Anlegung von Verkehrs- und Hofbefestigungen, Wege, Teichen, Mauern
- Grünflächen/Pflanzflächen
- Flächen zur Aufstellung von Bänken, Pergolas, Pavillons, Abfallbehälter
- Anlagen/Flächen zur Speicherung und Versickerung von Niederschlagswasser bzw. nicht verunreinigtes Oberflächenwasser

2. Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Maß der baulichen Nutzung

- Bezugsebene für die Höhenfestsetzung ist OK gewachsenes Gelände, jeweils im unmittelbaren Baubereich (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachfläche bezogen auf die Bezugsebene. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3. Grünordnerische und Landschaftspflegerische Festsetzungen

3.1 Begleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- In den Bereichen der Stellplätze und Verkehrsflächen sind je zusammen hängende Pflanzfläche mit mind. 1 kleinkronigen Laubbaum (Pflanzliste C) und Strauchunterpflanzungen (Pflanzliste A) in einem Pflanzabstand von 75 x 75 cm zu ergänzen bzw. zu pflanzen.

3.2 Hecke (freiwachsend) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Auf der Pflanzfläche 1, die als Fläche für eine naturnahe Hecke vorgesehen ist, sind Heckenpflanzen (Pflanzabstand 1,5 m x 1,0 m, mind. zweireihig auf Versatz) wahlweise entsprechend Pflanzliste F zu pflanzen.
Die Hecke ist freiwachsend zu belassen, nur übliche Pflegeschnitte sind durchzuführen.

3.3 Schnitthecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Auf der Pflanzfläche 2, die als Fläche für eine Schnitthecke (Höhe ≤ 1,80 m vorgesehen ist, sind Heckenpflanzen (Pflanzabstand 0,5 m x 0,5 m) wahlweise entsprechend Pflanzliste B zu pflanzen.

3.4 Rasenfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Die als Rasenfläche festgesetzten Bereiche sind nach Abschluss der Geländeprofilierungsarbeiten mit einer Wiesenmischung (mind. 50% Kräuteranteil) einzusäen. Zusätzliche Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf der Rasenfläche sind möglich.
Weiterhin können auf der Rasenfläche Bänke, Pergolas, Pflanzbeete und sonstige Gartengegenstände aufgestellt bzw. angelegt werden.

3.5 Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Als Ausgleich für die Mehrversiegelung des mittleren Bereiches (von Nordseite Baracke/Werkstatt bis Nordseite Gebäude Villa) gegenüber dem Bestand, sind mind. 11 Laubbäume gemäß Pflanzliste D entsprechend der festgesetzten Pflanzstandorte auf der als Dauergrünlandfläche/Park festgesetzten Fläche zu pflanzen.

3.6 Baum- und Strauchabgänge (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.6.1 Nördlicher Bereich (ab Baracke bis Riethbach)

Bäume
- Altersbedingte Abgänge von Bäumen sind im Verhältnis 1:1,5 als Laubbäume gemäß Pflanzliste D im Geltungsbereich des VB-Planes „Aue 30“ neu zu pflanzen.

Sträucher
- Abgängige Sträucher sind im Verhältnis 1:1 im Geltungsbereich des VB-Planes „Aue 30“ gemäß Pflanzliste E neu zu pflanzen.

3.6.2 Mittlerer und südlicher Bereich (ab Baracke bis „Aue“-Straße)

Bäume
- Abgängige Bäume sind entsprechend der geltenden Baumsatzung der Stadt Dingelstädt auszugleichen bzw. neu zu pflanzen.

Sträucher
- Abgängige Sträucher sind im Verhältnis 1:1 im Geltungsbereich des VB-Planes „Aue 30“ gemäß Pflanzliste E neu zu pflanzen.

3.7 Dauergrünland/Park (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Dauergrünland-/Park-Fläche ist in ihrem Bestand weitestgehend zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften.
Pflegeschnitte sind max. in Abständen von 4 Wochen vorzunehmen.
Eine Abweidung durch Haustiere ist zulässig.
Weiterhin ist der Einbau eines Versickerungsbehälters im Bereich der Dauergrünland-/Park-Fläche zulässig.
Nach Abschluss der Geländeprofilierungsarbeiten ist die davon betroffene Fläche mit einer Wiesenmischung. (mind. 50% Kräuteranteil) einzusäen.

3.8 Gehweg/Erdweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Auf der Dauergrünland/Park-Fläche sind Gehwege nur als Erdwege mit
- max. 20 cm Schotter- oder Kiesunterbau
- Oberfläche sandgeschlämmt
- max. 1,50 m breit
- ohne Randbegrenzung zulässig.

3.9. Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. §83 ThürBO)

- Stellplätze sind nur als wassergebundene Decken, Ökopflaster, Sand- oder Splittbettung, Schotterrasen und Rasengittersteine zulässig.

4. Pflanzlisten

(Es sind nur Pflanzqualitäten nach DIN 18916 zu verwenden.)

Pflanzliste A: „Unterpflanzung“
Berberitze (Berberis thunbergii „Atropurpures nana“)
Fünffingerkraut (Potentilla fruticosa - niedrige Sorte)
div. Rosenarten und Sorten (Rosa canina, Rosa glauca, Rosa pimpinellifolia, Rosa gallica)
Spiere (Spiraea decumbens)
Immergrüne Zwergmispel (Cotoneaster multiflorus)
Liguster (Ligustrum Obtusifolium)
Immergrüne Heckenkirsche (Lonicera nitida “Elegant”)
Hartriegel (Cornus canadensis)

Pflanzliste B: „Heckenpflanzen“ (Schnitthecke)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Hainbuche (Carpinius betulus)

Pflanzliste C: „Laubbäume“ (kleinkronige)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Pflanzliste D: „Laubbäume“ (großkronig)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Winterlinde (Tilia cordata)
Zitterpappel (Populus tremula)
Esche (Fraxinus excelsior)

Pflanzliste E: „Sträucher“
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenrose (Rosa canina)
Weißdorn (Crataegus monogyna)

Pflanzliste F: „Heckenpflanzen“ (freiwachsende Hecke)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Schlehe (Prunus spinosa)
Heckenrose (Rosa canina)
Essig-Rose (Rosa gallica)
Rotblättrige Rose (Rosa glauca)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Textliche Hinweise

- Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege Weimar anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu sichern und zu erhalten. 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.
- Werden bei Erdarbeiter Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu benachrichtigen.
- Die Anpflanzungen auf den Pflanzflächen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der einzelnen Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode umzusetzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.
- Bei den Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu beachten:
Sträucher Str. 2xv., o.B. 60 – 100
Heister Hei. 2xv., o.B. 100 – 150
Bäume H. 2xv., o.B. 10 – 12
- Das Baugesetzbuch ist durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) geändert worden. Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht in der Regel dann, wenn die zur Bestimmung seiner Art genannten Merkmale bzw. Größen- oder Leistungsmerkmale vorliegen. Das ist mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Aue 30“ in Dingelstädt nicht der Fall. Unter Berücksichtigung der Bedeutung und Lage dieses Planbereiches wurde in der Begründung auf primäre Belange eingegangen, ohne jedoch einen vollständigen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erarbeitet zu haben.
- Der Nachweis der Mehrversiegelung (gemäß Pkt. 3.5) geht aus der Anlage zur Begründung hervor.
- Für die Neuanpflanzung von Laubbäumen sind wahlweise auch Anpflanzungen von Sträuchern im Verhältnis 1:20 möglich.
- Versickerungsbehälter (gemäß Pkt. 3.7) sind in Anlehnung der „Richtlinie zur Beseitigung des Niederschlagswassers in Thüringen“ TLU Jena vom September 1996 auszuführen bzw. einzubauen.

Index:	Art der Änderung:	Datum:	Name:
03	Einarbeitung Kataster/UNB/UWB	03/2004	Kobold
02	TÖB–Beteiligung / Auslegung	01/2004	Kobold
01	frühzeitige Bürgerbeteiligung	05/2003	Kobold

		Datum:	Name:
Bauvorhaben/Objekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Aue 30" (Heim für geistig und mehrfach Behinderte) 37351 Dingelstädt	Bearb.:	04/2003	Kobold
	Gez.:	04/2003	Arand
	Geprüft:		
Vorhabenträger: St. Johannesstift Ershausen Unterhof 154 37308 Schimberg / OT Ershausen	Hinweis:		
	Maßstab:	1: 500	
Planinhalt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Stand 03/2004	Proj.–Nr.:		
	Plan–Nr.:	1	

AIG Uder GmbH
Beraten - Planen - Bauen
Straße der Einheit 85
37318 Uder
Tel.: 036083/472–0 * Fax: 036083/47218
e–Mail: aig@aig–uder.de