PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

1. Festsetzungen

1	
2	3
4	5
6	

1 Art der baulichen Nutzung
2 Zahl der Vollgeschosse
3 Hausformen
4 Grundflächenzahl
5 Geschoßflächenzahl
6 Höhe der baulichen Anlagen

1.1 Art der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO**

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

GFZ 0,6	Geschoßflächenzahl, Höchstmaß
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, Höchstmaß
TH 5,5	Traufhöhe max. 5,5m ü. Bezugspunkt
FH 9,5	Firsthöhe max. 9,5m ü. Bezugspunkt
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.3 Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen — **§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO**

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

1.4 Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24-2

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24-1

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Siechenberg 2"

2. Hinweise zur Planzeichnung

Flurgrenze

Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkten

Flurstücksgrenze mit nicht abgemarkten Grenzpunkten

Flur 5 — Flurnummer

28 — Flurstücksnummer

260 — Höhenlinie (m ü. NHN)

Landkreis Eichsfeld
Landratsamt
Die Genehmigung der Satzung B-Plan Nr. 24-2 „Siechenberg 2" - 2. Änderung
erfolgte unter
Az.: 2021-635000109
☐ ~~mit Nebenbestimmungen~~
Heiligenstadt, den 23.07.21 (Ch. Wagner)

LANDKREIS EICHSFELD
Landratsamt
Für diesen Plan wurde die Planreife gemäß § 33 BauGB bestätigt.
Bez.: B-Plan Nr. 24-2 „Siechenberg 2" - 2. Änderung
Az.: 2021-635000109
Heiligenstadt, den 23.07.21 (Ch. Wagner)

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

1.1. Art der baulichen Nutzung

Im WA-Gebiet wird die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO genannte Ausnahme (Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Grundflächenzahl (GRZ)

Im WA-Gebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für die unter § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten baulichen Anlagen um 50 % zulässig.

1.3. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen in den WA-Gebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):

a. Die Firsthöhe der Gebäude FH darf maximal 9,5 m über der Höhe des gewachsenen Geländes liegen, senkrecht gemessen in der Gebäudemitte des jeweiligen Gebäudes auf dem Grundstück.

b. Die Traufhöhe der Gebäude TH darf maximal 5,5 m über der Höhe des gewachsenen Geländes liegen, senkrecht gemessen in der Gebäudemitte des jeweiligen Gebäudes auf dem Grundstück. Der Traufpunkt wird gebildet durch den Schnittpunkt Außenfläche Wand mit Oberkante Dachhaut.

2. **Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind außerhalb der mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauGB).

Hinweis: Der § 6 „Abstandsflächen, Abstände" ThürBO ist zu beachten.

3. **Nebenanlagen, Stellplätze**

3.1. Befestigungen von privaten Stellplätzen, Gartenwegen und Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung mit einer dauerhaften Mindestdurchlässigkeit von >200 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 und anfallendes Niederschlagswasser nicht dem Entsorgungssystem der Gemeinde zugeleitet wird. (§ 1a Abs. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.2. Die Grundstückszufahrt und fußläufige Zuwegung darf an der Grundstücksgrenze zur Straße eine Gesamtbreite von maximal 6,5 m je Baugrundstück nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Satz 11 BauGB)

4. **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird die Oberflächenwasserrückhaltung nachfolgend geregelt:

Der Spitzenablauf des Oberflächenwassers der Grundstücke im Plangebiet ist durch dezentrale Regenrückhalteanlagen in Form von z. B. Rückhaltemulden, Leerlaufzisternen, Rückhalteteichen, etc. so weit zu reduzieren, wie er dem Wert des unbefestigten Geländes entspricht.

5. **Grünfestsetzungen**

5.1. Entlang der nordwestlichen Planbereichsgrenze des WA-Gebietes sind je 10 laufende Meter 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung (StU 16-18 cm, 3xv, mDB) sowie mindestens 4 Sträucher (mind. 100-150 cm, oB) jeweils nach Artenliste gem. Ziff. 5.6 anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5.2. Pro angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Laubbaum (StU 16-18 cm, 2xv, mDB, gem. Artenliste unter Nr. 5.6) zu pflanzen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Baumpflanzungen gem. Festsetzung 5.1 sind nicht anrechenbar.
Hinweis: Bei der Wahl der Bäume und den Baumstandorten ist darauf zu achten, dass Dach- und Fassadenflächen, die für die aktive und passive Solarnutzung geeignet sind, nicht oder nur geringfügig verschattet werden.

5.3. Lichtundurchlässige Flachdächer und geneigte Dächer bis 15° Neigung ab einer Flächengröße von 10 m² sind auf mind. 2/3 der zugehörigen Dachfläche dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Bau BauGB).
Die Anlage von Dachwegen und Terrassen auf den Flachdächern ist zulässig.

5.4. Im WA-Gebiet sind Schotter- und/ oder Kiesflächen (Schotter-Gärten) mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wege, Freisitze und Terrassen sowie Kiesstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.5 Die Maßnahmen und Pflanzungen der Festsetzungen 5.1 bis 5.3 sind zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer herzustellen. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen hat in der Pflanzperiode nach der jeweiligen Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ihrem Wuchscharakter nach zu entwickeln und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5.6 Artenliste

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume I. Ordnung (auch Sorten zulässig)	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Bäume II./ III. Ordnung (auch Sorten zulässig)	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus lmonogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aria	Mehlbeer
Hochstammobstbäume in Sorten	
Straucharten	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix capera	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

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

Dachform und -neigung
Als Dachform sind bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen nur Sattel- oder Arten des Walmdaches mit Dachneigungen von 15 bis 48 Grad als Dachform zulässig. Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss ist die vorgenannte Dachform über mind. 50 % der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes vorzusehen. Beim übrigen Bereich des Gebäudes sind als Dachform auch Pultdächer mit max. 30 Grad Dachneigung und Flachdächer zulässig.
Nebengebäude, Garagen, Carports und Gebäude- oder Bauteile (z. B. Wintergärten, Erker, Dachaufbauten, Vordächer, o.ä.) sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Hinweise

1. 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.

2. Gehölzschnitt
Gehölzschnitte und die Beseitigung von Gehölzen sind nur vom 1. Oktober bis 28./29. Februar unter Berücksichtigung des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Es ist verboten... 2. Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächenstehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30.September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen) zulässig. Bäume mit Baumhöhlen sind zu erhalten oder nur mit einer ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld zu beseitigen.

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

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

5. Denkmalschutz
Bei Erdarbeiten gemachte Bodenfunde sind gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

6. Geologie, Baugrunderkundungen
Erkundungs- und Baugrundbohrungen, geophysikalische Messungen sowie größere Baugruben im Zusammenhang von Baumaßnahmen im Plangebiet sind bei der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie für eine geologische und bodengeologische Aufnahme frühzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschl. Erkundungsdaten und der Lagepläne sind nach Abschluss der Maßnahmen dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen zur Verfügung zu stellen.

7. Bodenschutz
In der Umweltstudie zur Bebauungsplanänderung sind Vorgaben und Empfehlungen zur Minimierung der Auswirkungen auf den Boden und sonstigen Auswirkungen während der Bauphase sowie betriebsbedingter Auswirkungen aufgeführt. Diese sind bei Baumaßnahmen zu beachten. Ergänzend dazu ist das Hinweisblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende" mit fachlichen Anforderungen zum baubegleitenden Bodenschutz, das der Begründung als Anlage beigefügt ist, zu beachten.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) wird nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Dingelstädt in einer Sitzung am 06.07.2021 der Bebauungsplan Nr. 24-2 „Siechenberg 2" Änderung 2 – Erweiterung Wohnstandort der Stadt Dingelstädt, OS Dingelstädt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.

Dingelstädt, den 05.08.2021

i.V. [Unterschrift]
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat in der Sitzung am 10.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24-2 „Siechenberg 2" Änderung 2 – Erweiterung Wohnstandort der Stadt Dingelstädt, OS Dingelstädt beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss erfolgte durch die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dingelstädt am 07.02.2021.

Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat in der Sitzung am 10.12.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24-2 „Siechenberg 2" Änderung 2 – Erweiterung Wohnstandort der Stadt Dingelstädt, OS Dingelstädt und die Begründung gebilligt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24-2 „Siechenberg 2" Änderung 2 – Erweiterung Wohnstandort der Stadt Dingelstädt, OS Dingelstädt und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2021 bis zum 25.06.2021 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 am 14.05.2021 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. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.05.2021 von der Auslegung benachrichtigt und unter Berücksichtigung ihres Aufgabenbereiches zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen sind vom Stadtrat der Stadt Dingelstädt in der Sitzung am 06.07.2021 geprüft worden.

Dingelstädt, den 05.08.2021

i.V. [Unterschrift]
Der Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat den Bebauungsplan Nr. 24-2 „Siechenberg 2" Änderung 2 – Erweiterung Wohnstandort der Stadt Dingelstädt, OS Dingelstädt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), nach § 10 BauGB in einer Sitzung am 06.07.2021 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Dingelstädt, den 05.08.2021

i.V. [Unterschrift]
Der Bürgermeister

Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 24-2 „Siechenberg 2" Änderung 2 – Erweiterung Wohnstandort der Stadt Dingelstädt, OS Dingelstädt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) ist am 05.08.2021 vom Bürgermeister der Stadt Dingelstädt zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB ausgefertigt worden.

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 am 13.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung oder auf Rechtsfolgen (§ 215 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 am 13.08.2021 in Kraft getreten.

Dingelstädt, den 16.08.2021

i.V. [Unterschrift]
Der Bürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschrift beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Dingelstädt, den …………………

……………………………………
Der Bürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Dingelstädt, den …………………

……………………………………
Der Bürgermeister

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Leinefelde - Worbis

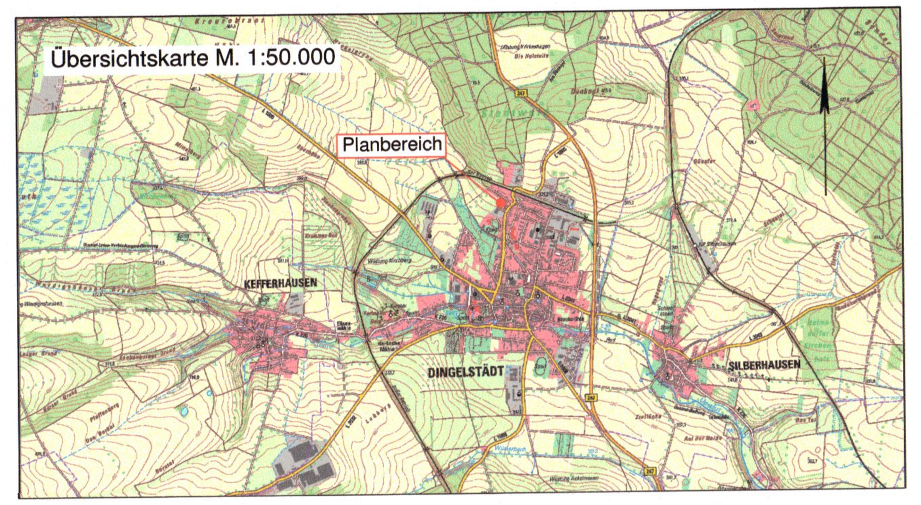
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 15. JULI 2021 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 15. JULI 2021

i.A. [Unterschrift]
Referatsbereichsleiter

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 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I Nr. 24 vom 28.05.2020)
- 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)
- 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 04. Mai 2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057, Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt)
- 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)



SATZUNG

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
info@architekturbuero-bolli.de
0551 3072595

37085 göttingen
0170 5570717

	Datum	Zeichen
bearbeitet:	Juni 2021	STR
gezeichnet:	Juni 2021	MM

geprüft: 13. JULI 2021 [Unterschrift]

STADT DINGELSTÄDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 24-2

"Siechenberg 2" Änderung 2 - Erweiterung Wohnstandort der Stadt Dingelstädt, OS Dingelstädt

M. 1 : 500