Teil B

Textliche Festsetzungen Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 83 Abs. 4 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. **Gebäude**
Die Gebäude müssen sich in Gestaltung, Proportion und Material der landschaftstypischen Bauweise anpassen.

1.1 **Wohngebäude**
Die Dachneigung soll mindestens 40°, maximal aber 50° betragen. Es sind nur Satteldächer und versetzte Pultdächer zugelassen. Der Trauf- und Ortgangüberstand darf höchstens 0,5 m betragen. Dachgauben dürfen nur der Breite der geplanten Fensteröffnungen entsprechen. Die Dacheindeckung hat mit roten Ziegeln zu erfolgen.
Gründächer sind zulässig. Der Drempel darf maximal 1,0 m hoch sein. Die Fassaden können verputzt, mit Holz oder Ziegel behängt oder als Sichtmauerwerk ausgeführt werden. Die Traufhöhe wird mit 4,5 m festgesetzt. Verkleidungen aus Kunststoff oder Metall sind nicht zugelassen. Wintergärten, Verglasungen, Erker und Gauben sind zulässig. Terrassen, Freisitze und Rankgerüste (Pergolen) dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Fassaden sind zumindest partiell zu begrünen. Der Haupteingang darf nicht höher als 1,0 m über Gelände liegen. Oberkante Kellergeschoß darf im Geländehöhenmittel nicht höher als 1/3 der Kellergeschoßhöhe über Gelände liegen. Der Sockel kann mit Naturstein (Kalk- oder Sandstein) oder roten Klinkern ausgeführt bzw. verkleidet werden.

1.2 **Nebenanlagen**
Die Nebenanlagen (Garagen) dürfen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Andere Nebenanlagen sind unzulässig. Es sind nur Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zugelassen. Die Dachdeckung soll in gleicher Weise wie die des dazugehörigen Wohngebäudes erfolgen; jedoch sind Gründächer zugelassen. Nebenanlagen dürfen nur eingeschossig mit einer Geschoßhöhe von maximal 3,0 m errichtet werden. Für die Fassadengestaltung gelten die Festlegungen wie unter 1.1

2. **Einfriedungen**
Einfriedungen sind in Form von Holzlattenzäunen (nicht höher als ein Meter) oder Hecken auszuführen.

3. **Grünflächen/Bepflanzung**

Feuchtbiotop
Es ist offen und naturnah zu gestalten. Der Biotop ist zu entschlammen (Endwassertiefe 0,5 - 0,8 m), und die Ufer sind abzuflachen.
Die Bepflanzung hat mit Strauchgruppen (5 - 10 Stück, Abstand 3 - 5 m) zu erfolgen. Baumpflanzungen nur als Einzelbäume.

Art		Pflanzbereich
Salix alba	Silberweide (SAL)	Uferbereich und
Salix cinerea	Grauweide (SCI)	Biotopbereich
Salix caprea	Sal-Weide (SCA)	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle (AGL)	

Privatflächen
Je angefangene 500 m² ist mindestens 1 Baum 1. Ordnung oder ein hochstämmiger Kulturobstbaum (U - 10 cm) zu pflanzen.

Spielplatz
Der Spielplatz ist zweireihig mit Großsträuchern zu umpflanzen. Der Pflanzabstand darf 1 m nicht überschreiten. Bei der Einpflanzung sind keine giftigen Straucharten zugelassen.
Durch Einzelbäume ist die Spielplatzfläche mit mind. 7 Bäumen 1. Ordnung aufzulockern.

Streuobstwiese
Die Streuobstwiese ist zu erhalten und in die Gesamtbepflanzung zu integrieren. Die Lücken sind durch gezielte Nachpflanzungen aufzufüllen.
Straßenbegleitgrün
ist entlang der Gehwege und dem Beurener Weg vorzusehen, Pflanzabstand 12 m.

Art		Pflanzbereich
crataegus laevigata („Paul's Scarlet")	Rotdorn	Gehwege
Tilia cardata	Linde	Straße

Pflanzflächen im öffentlichen und privaten Bereich
Baumbepflanzungen haben einen Stammumfang von 16 - 18 cm.
Die zu pflanzenden Sträucher haben mind. folgende Qualität:
2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm.
Zu verwenden sind folgende Arten der potentiell natürlichen Vegetation, d.h. des Hainsimsen-Buchenwaldes oder entsprechende Ersatzgesellschaften.

Baumarten:
1. Ordnung (über 15 m)

Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

2. Ordnung (bis 15 m)

Acer campestre	Feldahorn
Corbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)

Sträucher:
Großsträucher

Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirche

Als Bodendecker für den öffentlichen wie privaten Grünflächenbereich werden folgende Arten und Sorten empfohlen:

		Wuchshöhe in cm
Rosa rugosa in Sorten	Apfelrose	70 - 100
Potentilla fruticosa in Sorten	Fingerstrauch	70 - 150
Hypericum moserianum	Johanniskraut	50
Rosa nitida	Glanzrose	80
Spirea japonica „Little Princess"		50
Stephandandra „crispa"	Kranzspiere	50
Vinca minor	Immergrün	30
Euonymus fortunei var. radicans	Kriechspindel	30

Realisierung Grünordnung/Bepflanzung

Festsetzung	Termin
Baumschutz	mit Baubeginn
Begrünung	
Privatflächen	1 Jahr nach Bezug
öffentliches Grün	nach Fertigstellung der Straßen, Wege Plätze
Spielplatz	nach Fertigstellung (Frühjahr- oder Herbstbepflanzung)
Feuchtbiotop	1 Jahr nach Baubeginn

HINWEISE

1. Der beauftragte Gartenlandschaftsbaubetrieb übernimmt 2 Jahre die Fertigstellungspflege nach DIN 18919.
2. Bei allen landschaftsbaulichen Arbeiten ist die DIN-Norm „Vegetationstechnik im Landschaftsbau" DIN 18915 und die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.
3. Zum Schutz von Vegetationsbeständen im Grenzbereich zu Baugebieten (Baustellen) sind die „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4) - Ausgabe 1986 und „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (DIN 18920) zu beachten.
4. Die nachfolgenden Planungen der „Landschaftsbaulichen Arbeiten" haben in enger Abstimmung mit den Versorgungsträgern wegen eventuell auftretender Beeinträchtigungen vorhandener Leitungen durch Pflanzen stattzufinden; energierechtliche Vorschriften sind zu beachten.
5. Der Träger der Maßnahme für das öffentliche Grün ist der Erschließungsträger.
6. Da es sich bei der Streuobstwiese um ein besonders geschütztes Biotop (§ 18 Vorl.ThürNatG) handelt, sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltigen Veränderungen des charakteristischen Zustandes dieses Biotopes führen können, verboten.
7. Innerhalb des Geltungsbereiches des GOP sind keine chemischen Pflanzenschutzmittel und anorganische Düngermittel zu verwenden.
8. Festsetzungen für das Private „Grün" sind vertraglich mit dem Eigentümer festzuschreiben.

HINWEIS:

Lärmschutz
Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 gelten für Immissionspunkte im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Orientierungswerte für flächenbezogene Schallleistungspegel:
tags: 55 dB (A)
nachts: 45 dB (A) allgemein;

Archäologische Denkmalpflege
Entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" vom 7. Januar 1992 ist bei Erdarbeiten im Falle des Auftretens archäologischer Funde ("bewegliche Bodendenkmale") wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.ä. unverzüglich dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu melden und dessen Mitarbeitern die wissenschaftliche Auswertung und Bergung zu ermöglichen.

Grundstücke für Bebauungsplan „Beurener Weg" Nr. 2/91

Flur 19 Gemarkung Dingelstädt

Flurstücke		Flurstücke	
916	z.Teil	925/2	teilweise
917	z.Teil	926/2	teilweise
918	z.Teil	927	teilweise
919	z.Teil	928	teilweise
920	z.Teil	929/24	ganz
921	z.Teil	929/15	
922	z.Teil	829/13	
923	z.Teil	929/11	
924	z.Teil	929/10	
925/1	z.Teil	929/8	
926/1	ganz	854	VS An der Mehlsee
		821	VS Beuerscher Weg

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. S. 3486) einschließlich Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. S. 622) und
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauten (Investitionserleichterungs- und Wohnlandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 630), geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. August 1993 (BGBl. I S. 1458)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. November 1994 (BGBl. I S. 3486)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 03. Juni 1994 (GVBl. TH S. 553)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLPlG) vom 17. Juli 1991 (GVBl. TH S. 210)
- Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen vom 10. November 1993 (GVBl. TH S. 709)
- Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz - VorlThürNatG) vom 28. Januar 1993 (GVBl. TH S. 630)
- Gesetz über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen und die Sanierung von Altlasten (Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz - ThAbfAG) vom 31. Juli 1991 (GVBl. TH S. 273)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThDSchG) vom 07. Januar 1992 (GVBl. TH S. 17, berichtigt S. 550)
- Thüringer Straßengesetz vom 07. Mai 1993 (GVBl. TH S. 273)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) vom 16. August 1993 (GVBl. TH S. 501)

Satzung der Stadt Dingelstädt über den Bebauungsplan Nr. 2/91 „Beurener Weg"

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), wird nach der Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 23.11.93 ...... folgende Satzung für den Bebauungsplan Nr. 2/91 „Beurener Weg", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen erlassen:

Verfahrensvermerke

1. **Die Stadt Dingelstädt hat am** ...01.10.91... **aufgrund des Aufstellungsbeschlusses** ...66/X/91... **die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.**
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom .... **bis** .... **sowie durch Abdruck in der** Unstrut-Journal **am** ...11. Okt. 91... **erfolgt.**
Dingelstädt, den 26.05.1997 Siegel Der Bürgermeister

2. **Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.**
Dingelstädt, den 26.05.1997 Siegel Der Bürgermeister

3. **Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durchgeführt worden.** 14.07.92 - 18.08.92
Dingelstädt, den 26.05.1997 Siegel Der Bürgermeister

4. **Die Stadtverordnetenversammlung hat mit dem Beschluß** 111/XV/92 **am** ...30.06.1992... **den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.**
Dingelstädt, den 26.05.1997 Siegel Der Bürgermeister

5. **Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit einem Schreiben zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.** (04.05.1993)
Dingelstädt, den 26.05.1997 Siegel Der Bürgermeister

6. **Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie der Begründung haben in der Zeit vom** ...21.06.93... **bis zum** ...05.07.93... **während folgender Zeiten:** Mo, Mi, Do 8^{00}-12^{00} 13^{00}-16^{00}, Di 8^{00}-12^{00} 13^{00}-17^{30}, Fr 8^{00}-12^{00} .... **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, ist am ...11.06.93... **im** ...Unstrut-Journal... **ortsüblich bekanntgemacht worden.**
Dingelstädt, den 26.05.1997 Siegel Der Bürgermeister

7. **Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom** ...23. MAI 1997... **übereinstimmen.**
Worbis, den 23. MAI 1997 Siegel Leiter des Katasteramtes

8. **Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/ Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB erhoben.**
Worbis, den 23. MAI 1997 Siegel Leiter des Katasteramtes

9. **Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am** ...23.11.93... **geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.**
Dingelstädt, den 26.05.1997 Siegel Der Bürgermeister

10. **Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am** ...23.11.93... **mit Beschluß** 213/XXV/93... **von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß** 213/XXV/93... **der Stadtverordnetenversammlung am** ...23.11.93... **gebilligt.**
Dingelstädt, den 26.05.1997 Siegel Der Bürgermeister

11. **Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom** 16. Juni 1997 **Az:** 210-4621.20-HIG-025/WA **- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.** „Beurener Weg"
Dingelstädt, den 17.06.97 Siegel Der Bürgermeister

12. **Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom** .... **erfüllt, die Hinweise sind beachtet.**
Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... **Az.** .... **bestätigt.**
Dingelstädt, den .... Siegel Der Bürgermeister

13. **Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.**
Dingelstädt, den ~~11. Juli 1997~~ Siegel Der Bürgermeister

14. **Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am** 11. Juli 1997 **im (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt)** Unstrut-Journal **bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom** 11.07.97 **bis zum** 25.07.97 **durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a, Abs. 1 Satz Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.**
Die Satzung ist am 11. Juli 1997 **in Kraft getreten.**
Dingelstädt, den 28.07.1997 Siegel Der Bürgermeister

Die redaktionellen Änderungen durch Streichung bzw. handschriftliche Ergänzungen werden in Bezug auf die im Bescheid durch das Thür. Landesverwaltungsamt, Referatsgruppe II B, Bau- und Wohnungswesen, Weimar vom 16. Juni 1997, Az: 210-4621.20-HIG-025 WA "Beurener Weg" bestätigt.

Dingelstädt, 26.06.96
S. Lins
Bürgermeister
Siegel

Planzeichenerklärung gemäß PlanzV 90

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- ~~WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)~~
- o Offene Bauweise
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- E nur Einzelhäuser zul.
- D nur Doppelhäuser zul.
- H nur Hausgruppen zul.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Baugrenze
- 0,3 0,4 Geschoßflächenzahl
- 0,3 0,3 Grundflächenzahl
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- I Zahl der Vollgeschosse
- Öffentliche u. private Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung Spielplatz
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalten von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Ga Zweckbestimmung Garagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB) Elektrizität

Ergänzende Planzeichen

- vorh. Gebäude
- abzureißende vorh. Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen Vorschlag
- Fuß- und Radwege

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210-4621.20-HIG-025
„WA Beurener Weg"
Weimar, den 16. Juni 1997
Thüringer Landesverwaltungsamt

BEBAUUNGSPLAN NR. 2/91
STADT DINGELSTÄDT/EICHSF.
" BEURENER WEG "

igr PLANER INGENIEURE ARCHITEKTEN

INGENIEURGESELLSCHAFT DR. ING. ROSENTHAL & PARTNER GMBH
BREITENHÖLZER STR.17 PSF 139 O-5600 LEINEFELDE TEL. 99 38-99 39

VORHABEN	WOHNUNGSBAUGEBIET
BAUHERR	
TITEL	~~ENTWURF ZUM VORZEITIGEN~~ BEBAUUNGSPLAN NR. 2/91 „BEURENER WEG" FLUR 19
BEARBEITER	GREMLER
MASSSTAB	1:1000
PROJEKTNUMMER	
DATUM	5 97
ÄNDERUNG	
UNTERSCHRIFT	
BLATTNUMMER	