

DINGELSTÄDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 / 92

"VOR DER TRIFT"

BEGRÜNDUNG

November 1993

Flurstücksbezeichnungen und Rechtsgrundlagen aktualisiert August 1995 (Anlagen)

INSTITUT FÜR STÄDTEBAU UND GEWERBEPLANUNG HALLE
Zweigniederlassung der igr Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Rosenthal & Partner GmbH Leinefelde
STEPHANUSSTRASSE 9, 06114 HALLE (S.), TEL./FAX: (0345) 5220228 / 9

Begründung
zum B-Plan Nr. 4/92 "Vor der Trift" Dingelstädt

1. Notwendigkeit der Planaufstellung

Im Rahmen der Entwicklung des Fremdenverkehrs in Dingelstädt sind Flächen für diesen Zweck auszuweisen. Das Plangebiet erweist sich durch seine landschaftlich reizvolle Lage als gut geeignet. Der Planentwurf soll nicht nur die Bebauung des Gebietes regeln, sondern auch den Schutz von ökologisch und touristisch wertvollen Gebieten. Für das Hotel bestehen feste Investitionsabsichten. Die angrenzende Fläche südlich der Bahnlinie wird als Restfläche zwischen Weihbühlpfad und Bahnlinie in das Naherholungsgebiet einbezogen.

2. Bestand im Plangebiet

Eine Übersicht zu den im Geltungsbereich betroffenen Flurstücken enthält Anlage 1. Eine bedeutsame Zäsur bildet die Bahnlinie, deren Grundstücksfläche bauleitplanerisch unberührt bleibt (bestehendes Fachplanungsprivileg).

Die Sondergebiete "Sportanlagen" und "Hotel" liegen auf einer Ackerfläche ohne jeglichen Bestand an Gebäuden und ökologischen Arealen.

Das Sondergebiet "Reiterhof" umfaßt eine stillgelegte kleine Produktionsstätte.

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bestehen kleine Gehölz- und Wiesenflächen sowie Heckenstreifen, die einen reizvollen Landschaftsraum bilden und ökologisch wertvoll sind.

Wochenendhäuser in planloser Anordnung stören den Eindruck des reizvollen Landschaftsraumes.

Das geplante Sondergebiet Wochenendhäuser im Süden wird bereits als solches genutzt und umfaßt z.Zt. Gärten mit sporadischer Bebauung. Im Mischgebiet befinden sich Wohn- und Gewerbegebäude, die weiter als solche genutzt werden.

Die künftige Erschließungsstraße besteht bereits als Weg und wird gesäumt von altem Baumbestand (Linden), der weitgehend erhalten werden muß.

3. Erschließung

Der vorhandene Weg in N-S-Richtung wird zur Haupteerschließungsstraße in Abstimmung mit der Planung der B247 und LIO5 ausgebaut und bei Vorbereitung der Erschließungsarbeiten auch mit dem Ministerium für Wirtschaft und Verkehr abgestimmt. Ergänzend notwendige Medien müssen über neu zu schaffende Erschließungsstrassen herangeführt werden. Die vorhandene Pumpleitung AZ 200 bleibt erhalten und wird mit Leitungsrecht zugunsten des Betreibers versehen. Notwendige Druckerhöhungen werden vom entsprechenden Investor getragen in einvernehmlicher Lösung und Abstimmung mit dem zuständigen Wasserleitungsverband.

4. Planungsabsichten

Der Bebauungsplan befindet sich inhaltlich in Übereinstimmung mit dem derzeitigen Stand der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes.

Die Neubebauung in diesem sensiblen Übergangsbereich zwischen Stadtrand und Naturraum soll sich der Landschaft anpassen und den Stadtrand so wenig wie möglich

auflösen. Die angrenzenden Wiesen- und Gehölzflächen werden für diesen Zweck geschützt. Jegliche weiteren Baumaßnahmen sind hier untersagt. In Verbindung mit den benachbart ausgewiesenen Flächen für Sport, Freizeit und Beherbergung soll das gesamte Gebiet attraktiver für den Fremdenverkehr werden.

Für die geplante Verlegung der B 247 und Neutrassierung der LIO5 wie auch für notwendige Erschließungsleitungen (auch für das geplante benachbarte Baugebiet im Osten), wird ein Teil der Flächen freigehalten und zu gegebener Zeit ergänzend dem B-Plan entsprechend angepaßt.

5. Flächenkennzahlen

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	147.791 m ²
Grundstücksfläche der DR-Trasse	ca.	8.649 m ²
bebaubare Fläche (Fl. innerhalb Baugrenze)	ca.	32.000 m ²
Verkehrsfläche	ca.	1.300 m ²
geplante Grünfläche	ca.	12.100 m ²
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca.	54.000 m ²
übrige nicht bebaubare Fläche (einschl. Planungskorridor für B 247 + LIO5)	ca.	39.742 m ²

6. Kostenschätzung

Titel 1.1	Einrichten der Baustelle	DM	17.550,00
Titel 1.2	Untergrund, Unterbau, Entwässerung	DM	21.400,00
Titel 1.3	Oberbau	DM	119.150,00
Titel 1.4	Einfassungen, Rinnen, Stufen, div. Baut.	DM	49.800,00
Titel 1.5	Kontrollprüfung der eingebauten bitu.	DM	4.800,00
Titel 1.6	Ausstattung	DM	30.750,00
Titel 1.7	Straßenentwässerung	DM	91.676,88
Titel 1.8	Abläufe, Schächte	DM	15.000,00
Titel 1.9	Wasserdichtigkeit	DM	1.500,00
Titel 1.10	Offene Wasserhaltung	DM	2.400,00

Netto Summe	DM	354.026,88
+ 14 % MWST	DM	49.563,76

Gesamtsumme Gewerk	DM	403.590,64
--------------------	----	------------

Anlagen

- 1.) Flurstücke im Geltungsbereich
- 2.) Rechtsgrundlagen

Anlage 2

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I 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. I S. 622)
und
 - Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I 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 - BNat-SchG) 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 (ThLPIG) 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)