

Ingenieurbüro für Planung, Bauleitung und Energieberatung

Dipl.Bau-Ing.(FH) Franz-Jürgen Strecker Bahnhofstraße 48 37351 Dingelstädt

Tel./Fax 036075 / 62609 Reg.-Nr. 0797-VB-94

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

für das Bauvorhaben Neubau einer Tankstelle „Beim Kriegsbaume“

der Gebrüder Althaus GmbH

37351 Dingelstädt, Am Bahnhof

Gemarkung Dingelstädt Flur 19

INHALTSVERZEICHNIS

1. Geltungsbereiche
2. Örtliche Situation
3. Geplante bauliche Nutzung
4. Maß der baulichen Nutzung
5. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplan
6. Erschließung
7. Grünordnungsplan
8. Verwirklichung
9. Rechtsgrundlagen
10. Ortsübersicht
11. Zeichnung

1. Geltungsbereiche

Die Stadtverwaltung Dingelstädt beauftragt den Bauherrn Gebrüder Althaus GmbH mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das von Ihnen geplante Vorhaben, der Neubau einer Tankstelle „Beim Kriegsbaume“ der Stadt Dingelstädt.

Dieser Plan soll aufgestellt werden für folgende Grundstücke:

Gemarkung: Dingelstädt
Flur: 19
Flurstücke: 1137/4; 1138/1; 1138/2; 1139/1; 1140; 1141

2. Örtliche Situation

Das Grundstück befindet sich im nordöstlichen Randbereich oberhalb des Bahnhofes der Stadt Dingelstädt und hat eine Größe von 6500 m²

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch das Flurstück 1137/4
- im Osten durch den Feldweg, Flurstück 1147/1
- im Norden durch das Flurstück 1142
- im Westen durch die B 247

Das Gelände hat ein Gefälle von Norden nach Süden und liegt 385,00 m - 395,00 m ü.NN.
Das Grundstück liegt in der Trinkwasserschutzzone III.

3. Geplante bauliche Nutzung

Die Bauherren beabsichtigen auf oben genannten Grundstück, einen Tankstellenneubau einschließlich einer SB-Waschgarage zu errichten.

Dies ist von besonderem öffentlichem Interesse, da die Stadt Dingelstädt keine Tankstelle hat.

Direkt am Grundstück geht die B 247 vorbei. Die Einfahrt befindet sich auf dem vorhandenen Plattenweg welcher von der B 247 zu den 6 ansässigen Betrieben führt. Diese Zufahrt soll im Zusammenhang mit dem Neubau der Tankstelle ausgebaut werden.

4. Maß der baulichen Nutzung

Neubau Tankstelle mit SB-Waschanlage

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| Fläche: | 6500 m ² |
| Grundflächenzahl GRZ: | max. 0,8 |
| Baumassenzahl BMZ: | max. 10 |
| Höhe der baulichen Anlage (Traufhöhe) | max 6 m |

5. Ziel des vorhabenbezogenes Bebauungsplanes

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des oben beschriebenen Vorhabens und für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die B 247 und der Zufahrt zum Industriegebiet der 6 ansässigen Betriebe. Die Abstimmung erfolgte mit dem Straßenbauamt Leinefelde.

Die B 247 wird in diesem Bereich für den Linksabbiegerstreifen ohne Verzögerungsstrecke und Sperrfläche (Ausbau 3-armiger Verkehrsknoten) erweitert.

Maximale Fahrbahnbreite $2 \times 3,5 + 3,25 = 10,25$ m.

Geplante Geschwindigkeit 70 km/h.

Die baulichen Anlagen haben einen Mindestabstand von 20 m zur B 247.

6.2 Wasserversorgung

Unmittelbar am Standort parallel zum Plattenweg liegt die Trinkwasser am Asbestzementrohr DN 200. Der Anschluß wird laut Abstimmung mit dem Wasserverband Ost-Obereichsfeld direkt neben der Zufahrt hergestellt.

6.3 Entwässerung

Für das Oberflächen- und Schmutzwasser, sowie für die erforderlichen Benzin- und Ölabscheider wird ein Kanal DN 300 an die vorhandene Entwässerung angeschlossen.

6.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über den Anschluß an die vorhandene Travostation, welche ca. 150 m vom geplanten Neubau entfernt ist.

6.5 Fernmeldeanlagen

Der Anschluß erfolgt an das Netz der Deutschen Telekom. Die Leitung geht unmittelbar am Grundstück parallel zur B 247 vorbei.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Bestandserfassung

Das Grundstück wird zur Zeit von der Agrargenossenschaft Dingelstädt genutzt.

Ungefähr 110 m östlich von dem Neubau der Tankstelle entfernt befindet sich eine alte Obstplantage.

Diese wird nicht von der Investitionsmaßnahme berührt.

An der Grenze zum Flurstück 1139/1 stehen parallel zum vorh. Plattenweg Pappeln welche ca. 10 Jahre alt sind. Sonst sind keine Bäume und Sträucher auf dem Grundstück.

7.2 Bewertung

Im Sinne des Naturschutzes ist das Grundstück in seiner jetzigen Form nicht sehr wertvoll. Im Zuge der Neugestaltung werden auch Grünanlagen geschaffen. So werden z.B. Hecken und Bäume angepflanzt. Nicht bebaute kleinere Flächen werden als Rasenflächen angelegt.

7.3 Grünordnerische Maßnahmen

Das Grundstück besitzt eine Fläche von 6500 m².

Laut Abstimmung mit Herrn Hübenthal von der Naturschutzbehörde am 22.04.97, wurde festgelegt eine Grünpflanzung mit artengerechten Bäumen und Hecken 3-reihig unregelmäßig am Rande des Grundstücks durchzuführen.

Die Bäume sollen in 8 m - 10 m Entfernung und einer Pflanzqualität von 12 cm Durchmesser, mittig in einer Reihe gepflanzt werden.

Der Ausgleich erfolgt durch Anpflanzung einer 5 m breiten Naturhecke . Die Sträucher sind als Ballenware versetzt im Abstand von 1,50 m zu setzen. Vorgeschlagen werden Schlehe, Heckenrose, Weißdorn, Schneebeere oder ähnliches.

Außer Hecken werden auch Bäume bzw. Baumgruppen gepflanzt. Dafür werden hochstämmige Winterlinde, Esche, Spitzahorn und Feldahorn vorgeschlagen.

Die Anpflanzung auf dem Grundstück hat bis 12 Monate nach Beendigung der Bauarbeiten zu erfolgen. Es ist eine fünfjährige Anwuchsgarantie zu gewährleisten. Die Pflanzen sind durch eine Baumschule zu pflegen, zu schützen und gegebenenfalls zu ersetzen.

Die Solitäräume sind mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen.

Als verbindlicher Bestandteil der Bauantragsunterlagen wird ein detaillierter Begrünungsplan eingereicht.

8. Verwirklichung

Der Vorhabenträger hat sich verpflichtet, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bis spätestens zum 30.06.2000 zu verwirklichen.

Zwischen der Stadtverwaltung Dingelstädt und dem Investauftraggeber wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Die für das Bauvorhaben benötigten Grundstücksflächen hat der Bauherr bereits erworben bzw. entsprechende Vorverträge abgeschlossen.

