

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "AM SIECHENGRABEN"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichen gemäß § 2 PlanzV 90)

I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 12 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung - besonderer Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

VWA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

- 0.4 Grundflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
- OK A maximale Höhe Attika
- TH maximale Trauhöhe
- FH maximale Firsthöhe

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- FD, SD, WD Dachformen
- FD - Flachdach
- SD - Satteldach
- WD - Walmdach

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- AW Abwasserleitung
- TW Trinkwasserleitung
- TEN Stromleitung
- GA Gasleitung
- EW Eichtelefon
- DT Deutsche Telekom AG
- BE Beleuchtung

6. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung

7. Anpflanzen / Erhalt von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

- Erhaltung / Anpflanzungen von Bäumen

II. FESTSETZUNGEN RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICHE (§ 9 Abs. 7 und § 12 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- Änderung des Geltungsbereiches

III. SONSTIGE DARSTELLUNGEN (§ 9 Abs. 7 und § 12 BauGB)

- Bestandsgebäude
- Bepflanzte Gebäude
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bemaßung Umbau

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO)

"ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen:

- Nr. 1 Wohngebäude
- Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schrank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen der Verwaltung

In diesem Bebauungsplan werden die im § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zugelassenen Anlagen wie

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 18, 19 BauNVO)

Grundflächenzahl Für den gesamten Geltungsbereich ist das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO mit der Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge bleiben unberücksichtigt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und den notwendigen Zufahrten bis zu einer GRZ = 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Zur Bestimmung der Höchstmaße der baulichen Anlagen werden die Oberkanten (OK) der Flachdächer durch die Höhe der Attika (A) und die Höchstmaße der geneigten Dächer durch die Trauhöhe (TH) sowie die Firsthöhe (FH) wie folgt festgesetzt

Flachdächer OK A 7,50 m

geneigte Dächer TH 7,50 m
FH 11,50 m

Walmdächer sind ausgeschlossen

Die Höhe der Traufe wird durch die Schrittkante zwischen den Außenwänden des Mauerwerks und der Dachhaut bestimmt. Als untere Bezugsebene zur Bestimmung der Höhen ist für jedes Baufeld ein Bezugspunkt festgelegt (Höhenlage gemessen in NHN), der auf 0,00 zu setzen ist

3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird für alle Baufelder die offene Bauweise festgesetzt. Es sind in den Baufeldern Einzelhäuser und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt. Stellplätze sind außerhalb von Baufenstern zulässig

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Für das Wohngebiet sind max 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig
Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Am Siechengraben sind max 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig

B Grundörtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a und b BauNVO)

Zur Minderung und zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft sind auf öffentlichen bzw. privaten Flächen folgende Massnahmen festgesetzt worden:

- A Flächen mit Bindung von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Der Gehölzreifen entlang der Wegeparzelle am Siechengraben ist in ca. 6 m Breite und ca. 70 Längeng Metern auf Dauer zu erhalten
- Erhaltung der gekennzeichneten Bestandsbäume

- B Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung der Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Es sind auf jedem Grundstück mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder zwei hochstämmige Obstbäume oder 20 Sträucher bzw. Heister der Artenliste zu pflanzen. Sollte auf dem Grundstück ein zu erhaltender Laubbaum stehen, kann dieser auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden

Verkehrsrän: Die als Verkehrsgrün gekennzeichneten Flächen sind als intensive Rasenflächen zu bepflanzen. Die vorhandenen Bäume sind während der Erschließungsarbeiten zu schützen. Sie erhalten gegebenenfalls einen Pflegeschnitt und sind auf Dauer zu erhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat in der Sitzung am 08.07.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Siechengraben" beschlossen. Den Aufstellungsbeschluss ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Dingelstädt vom 23.08.2024 bis 21.09.2024 sowie am 02.10.2024 im Amtsblatt "Am Siechengraben" Nr. 07/2024 veröffentlicht.

Dingelstädt, den 21.09.2024
Bürgermeister
Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat vom 23.08.2024 bis 21.09.2024 stattgefunden, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Dingelstädt, den 21.09.2024
Bürgermeister

3. Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat in der Sitzung am 08.07.2024 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Siechengraben" (Teil B) sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auflegung beschlossen.

Dingelstädt, den 21.09.2024
Bürgermeister

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 12.08.2024. Sie sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dingelstädt, den 21.09.2024
Bürgermeister

5. Auslegung

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis dass Anmerkungen während der Auslegungsfrist von je einem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass den Bürgern die Möglichkeit besteht, sich an den Bekanntmachungskästen der Stadt Dingelstädt vom 23.08.2024 bis 21.09.2024, sowie am 02.10.2024 im Amtsblatt "Am Siechengraben" Nr. 07/2024, zu äußern, bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Siechengraben" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat von 23.08.2024 bis 21.09.2024 öffentlich ausgelegt.

Dingelstädt, den 21.09.2024
Bürgermeister

6. Abwägungsbeschluss § 4 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat die von den Bürgern vorgebrachten Anmerkungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.09.2024 geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

Dingelstädt, den 21.09.2024
Bürgermeister

7. Satzungsbeschluss

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Siechengraben" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde durch den Stadtrat der Stadt Dingelstädt gemäß hiermit ausfertigt.

auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Dingelstädt vom 23.08.2024 bis 21.09.2024, sowie am 02.10.2024 im Amtsblatt "Am Siechengraben" Nr. 07/2024.

Dingelstädt, den 21.09.2024
Bürgermeister

8. Austerlegung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Siechengraben" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausfertigt.

Dingelstädt, den 21.09.2024
Bürgermeister

9. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Siechengraben" 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, ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Dingelstädt vom 23.08.2024 bis 21.09.2024, sowie am 02.10.2024 im Amtsblatt "Am Siechengraben" Nr. 07/2024 bekannt gemacht.