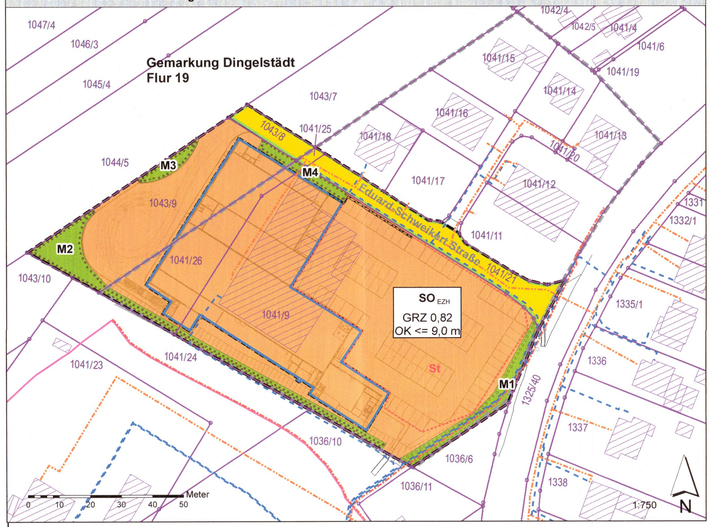
Teil 1: Zeichnerische Festsetzungen



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Plan (T eil 1 mit Legende Teil 2) und den textlichen Festsetzungen (T eil 3). Die das Vorhaben und seine Erschließung betreffenden T eile 1, 2 und 3 sind mit dem abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan identisch.

Teil 2: Planzeichenerklärung

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

SO EZH — Sondergebiet Einzelhandel § 11 (3) Nr. 2 BauNVO

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 i.V.m § 17 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl, z.B. 0,8
OK — Höhe der baulichen Anlage

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. **Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

5. **Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

M1 — Erhaltungsbindung Hecke
M2, M3, M4 — Pflanzbindung Hecke

6. **Sonstige Planzeichen**

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)
Stellplätze und ihre Zufahrten

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7. **Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**

Geltungsbereich des Bebauungsplans 24-1 "Siechenberg 2" Satzungsbeschluss am 08.10.2002 in Kraft getreten am 15.11.2002 durch Veröffentlichung der Genehmigung im Amtsblatt

91 — Flurstücksgrenzen mit und ohne Abmarkung / Flurstücksnummer

Gebäude (Bestand)

- nachrichtliche Übernahme vorhandener unterirdischer Leitungen

Erdgasleitung
Stromkabel Mittelspannung
Stromkabel Niederspannung
Telekommunikation Erdkabel

Teil 3: Textliche Festsetzungen

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

1.1 Es wird ein Sondergebiet Einzelhandel (SO_{EZH}) gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt. Im Sondergebiet Einzelhandel sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
- ► Lebensmittelmarkt, mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.100 m²,
- ► Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 535 m²,
- ► Bäcker/Fleischer mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 120 m²,
- ► Non-Food - Markt (Bekleidung) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 335 m²,
- ► Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze gem. § 12 BauNVO für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.
- ► Darüber hinaus sind Büros, Aufenthalts- und Lagerräume zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 17 Abs. 2 BauNVO).
Im SO_{EZH} wird eine Grundflächenzahl von 0,82 inklusive der Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird mit ≤ 9 m im Sondergebiet (SO_{EZH}) über dem Niveau der Eduard-Schweikert-Straße festgesetzt. Als Oberkante Gebäude gilt die Oberkante der Dachhaut des Firstes oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Im SO_{EZH} wird eine abweichende Bauweise zugelassen: Zulässig sind Gebäude mit einer Länge über 50 m.

4. **Sonstige Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

4.1 Im Sondergebiet SO_{EZH} sind Stellplätze nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Die Zu- und Abfahrten für die Stellplätze im Plangebiet erfolgen von der „Eduard-Schweikert-Straße".

5. **Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

5.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind im Sinne einer Grünfläche anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

5.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zur Durchgrünung und als Ausgleich folgende Maßnahmen (Maßnahmenbezeichnung gemäß Planzeichnung) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:

5.2.1 Im Bereich der Maßnahmenfläche M1 ist die vorhandene Strauchhecke zu erhalten.

5.2.2 Je angelegtem Stellplatz sind in den Maßnahmenflächen M2 und M3 zwei standortgerechte, gebietsheimische Laubsträucher mit einem Pflanzabstand von min 1,0 m anzupflanzen.

5.2.3 Im Bereich der Maßnahmenfläche M4 ist eine einreihige Strauchhecken auf min 30 m Länge mit einem Pflanzabstand von 1,0 m anzupflanzen.

5.2.4 Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen nach Möglichkeit mit standortgerechten, gebietsheimischen Laubgehölzen (Pflanzqualitäten: Mindestqualität standortgerechter Laubbäume: Hochstamm, 2xv., Stammumfang 10 - 12 cm, Mindestqualität standortgerechter Sträucher: v. Str. 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m) anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Gehölze sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit standortgerechten, gebietsheimischen Laubgehölzen zu ersetzen.

Für neu anzupflanzende Gehölze gilt folgendes Pflegekonzept: Pflanzung und 1 Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten). 2 Jahre Entwicklungspflege gem. DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je 3 Pflegedurchgängen im Jahr. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen. Pflanzstandorte können innerhalb der Grünflächen den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

5.3 Die Kosten der im Rahmen des Ökopools des Landkreis Eichsfeld durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden dem Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Geltungsbereich zugeordnet.

6. **Sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien:**

6.1 Zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden die der Schallimmissionsprognose zugrunde gelegten Randbedingungen und Lärmminderungsmaßnahmen festgesetzt:
- die Öffnungszeiten der Märkte werden werktags (Montag – Samstag) auf die Zeit von 7.00 – 21.00 Uhr begrenzt.
- alle Fahrgassen der Stellplatzflächen sind mit einer Asphaltdeckschicht herzustellen
- in dem in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellten Bereich ist an der Eduard-Schweikert-Straße eine 2,5 m hohe (gemessen vom Straßenniveau) Lärmschutzwand nördlich des Parkplatzes und des Verladebereiches für den Getränkemarkt zu errichten (spezifische Masse von mindestens 15 kg/m² / umlaufend schalldichte Ausführung).
- LKW-Verkehr zum Lebensmittelmarkt ist nur in der Tagzeit von 6.00 - 22.00 Uhr mit max. 3 LKW/Tag zur Rampe, davon max. 1 LKW in der Ruhezeit (6 - 7 Uhr) zulässig.
- LKW-Verkehr zum Non-Food-Markt (Bekleidung) ist nur in der Tagzeit von 7.00 - 20.00 Uhr mit max. 1 LKW/Tag vor der Westfassade zulässig.
- LKW-Verkehr zum Getränkemarkt ist nur in der Tagzeit von 7.00 - 20.00 Uhr mit max. 1 LKW/Tag vor der Ostfassade zulässig.
- LKW-Verkehr zum Bäcker und Fleischer ist mit je 1 LKW zur Tagzeit in der Ruhezeit von 6.00 - 07.00 Uhr und Verladung mit Rollwagen (keine Hubwagen) vor der Nordfassade zulässig.
- zur Nachtzeit ist ausschließlich der Betrieb der technischen Einrichtungen auf dem Gelände zulässig.
- die Schallleistung der zur Nachtzeit betriebenen technischen Anlagen ist auf L_{WA} ≤ 80/80 dB(A) beim Verflüssiger des Kälteaggregats des Lebensmittelmarktes, L_{WA} ≤ 70/70 dB(A) beim Verflüssiger des Kälteaggregats Bäcker / Fleischer sowie L_{WA} ≤ 65 dB(A) beim Abgaskamin der Heizungsanlage zu begrenzen.

Teil 4: Hinweise

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

1. **Archäologische Bodenfunde**
Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

2. **Altlasten**
Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

3. **Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens**
Bodenarbeiten: Alle Bodenarbeiten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Durch die Baumaßnahmen hervorgerufenen Bodenbelastungen sind nach Bauabschluss soweit wie möglich zu beseitigen.

4. **Natur- und Artenschutz**
Für die Stadt Dingelstädt liegt eine Baumschutzsatzung vor (vom 13.05.2016), die stammbildenden Gehölze (Bäume) einschließlich ihres Wurzelbereiches innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne schützt. Die entsprechenden Vorschriften sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.

Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit von potentiellen Brutvögel durchzuführen.

Sollten vor und während der Bauzeit artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

5. **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung muss gemäß Arbeitsblatt W 405 gewährleistet sein. Die Feuerwehrzufahrt und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) entsprechen.

6. **Niederschlagswasser, Abwasser- und Trinkwasser**
Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.
Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind die Regelungen der "Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen" zu beachten (Schriftenreihe Nr. 18/96 der TLUG, Jena).

7. **Versorgungsleitungen**
Die Betreiber von betroffenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig in die Planung einzubeziehen.

LANDKREIS EICHSFELD
Landratsamt
Für diesen Plan wurde die Planreife gemäß § 33 BauGB bestätigt.
Bez.: Kreuzungsbereich B 247 n.
Az.: 61-1.50 Dingelstädt
Heiligenstadt, den 15.04.21 Im Auftrag

Landkreis Eichsfeld
Landratsamt
Die Genehmigung der Satzung Bebauungsplan „SO Einzelhandel" 24-1
erfolgte unter Az.: 61-1.50 Dingelstädt
☐ mit Nebenbestimmungen
Heiligenstadt, den 20.04.21 (Dr. Wagner)

Verfahrensvermerk:
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. März 2021 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 15. März 2021

Siegel — Referatsbereichsleiter

Teil 5: Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss**
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SO Einzelhandel" als Änderung 1 Bebauungsplan 24-1 "Siechenberg 2" in der Gemarkung Dingelstädt in der Stadt Dingelstädt gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Stadtrat Dingelstädt am 10.12.2019 beschlossen und im Amtsblatt der Stadt Dingelstädt Nr. 2 / 07.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
Der Termin der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 06.03.2020 im Amtsblatt Nr. 3 / 06.03.2020 der Stadt Dingelstädt ortsüblich bekannt gemacht.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte von 16.03.2020 bis 24.04.2020 in Form einer öffentlichen Auslegung.

3. **Frühzeitige Behördenbeteiligung**
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 13.03.2020 unterrichtet und bis 24.04.2020 zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB).

4. **Offenlegung / Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung**
Der Stadtrat Dingelstädt hat den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung am 27.10.2020 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann vorgebracht werden können, am 06.11.2020 im Amtsblatt der Stadt Dingelstädt Nr. 11 / 2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in der Zeit vom 13.11.2020 bis einschließlich 15.12.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

5. **Förmliche Behördenbeteiligung**
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 28.10.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 15.12.2020 aufgefordert (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB).

6. **Abwägung**
Der Stadtrat Dingelstädt hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 09.02.2021 gem. § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr. 1/135\13\2021).
Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom ..... mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

7. **Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, mit Stand 28.01.2021 wurde vom Stadtrat Dingelstädt am 09.02.2021 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 1/135\13\2021.).
Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichts in der Fassung vom 28.01.2021 wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.

8. **Bestätigung der Verfahrensvermerke 1. - 7.:**

Dingelstädt, den 29.02.2021

Siegel — Andreas Teuteberg, Fernkorn (Bürgermeister)

9. **Genehmigung**
Die vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 09.02.2021 beschlossene Satzung wurde der zuständigen Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Die Satzung wurde mit Verfügung des Landratsamtes Eichsfeldkreis vom 20.04.2021 AZ. 61-1.50 Dingelstädt gemäß § 10 BauGB genehmigt.

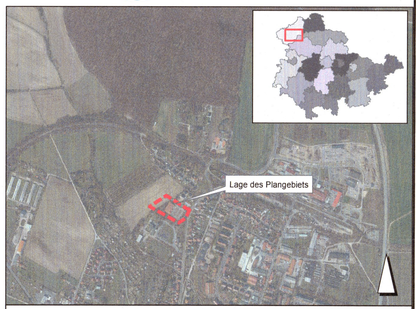
~~Heilbad Heiligenstadt~~ Dingelstädt, den 10.05.2021

Siegel — Andreas Teuteberg, Stadt Dingelstädt, Der Bürgermeister

10. **Bekanntmachung und Inkrafttreten**
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Bebauungsplan 24-1 "Siechenberg 2" vorhabenbezogener Bebauungsplan "SO Einzelhandel" in der Gemarkung Dingelstädt der Stadt Dingelstädt ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Dingelstädt Nr. 5 vom 14.05.21 am 17.05.21 gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten.

Dingelstädt, den 17.05.2021

Siegel — Andreas Teuteberg, Fernkorn (Bürgermeister)



Bebauungsplan 24-1 „Siechenberg 2“ Änderung 1 – vorhabenbezogener Bebauungsplan „SO Einzelhandel“

Stadt Dingelstädt, Landkreis Eichsfeld

Vorhabenträger:
rebo consult holding GmbH
Im Wolfsgraben 10
36414 Unterbreizbach

Planverfasser:
Planungsbüro Dr. Weise
Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen
Tel.: 03601 / 799 292-0
www.pltweise.de / info@pltweise.de

SATZUNG

bearbeitet: Silvia Leise, Ursula Glaßner

Maßstab: 1 : 750 — Stand: 28.01.2021