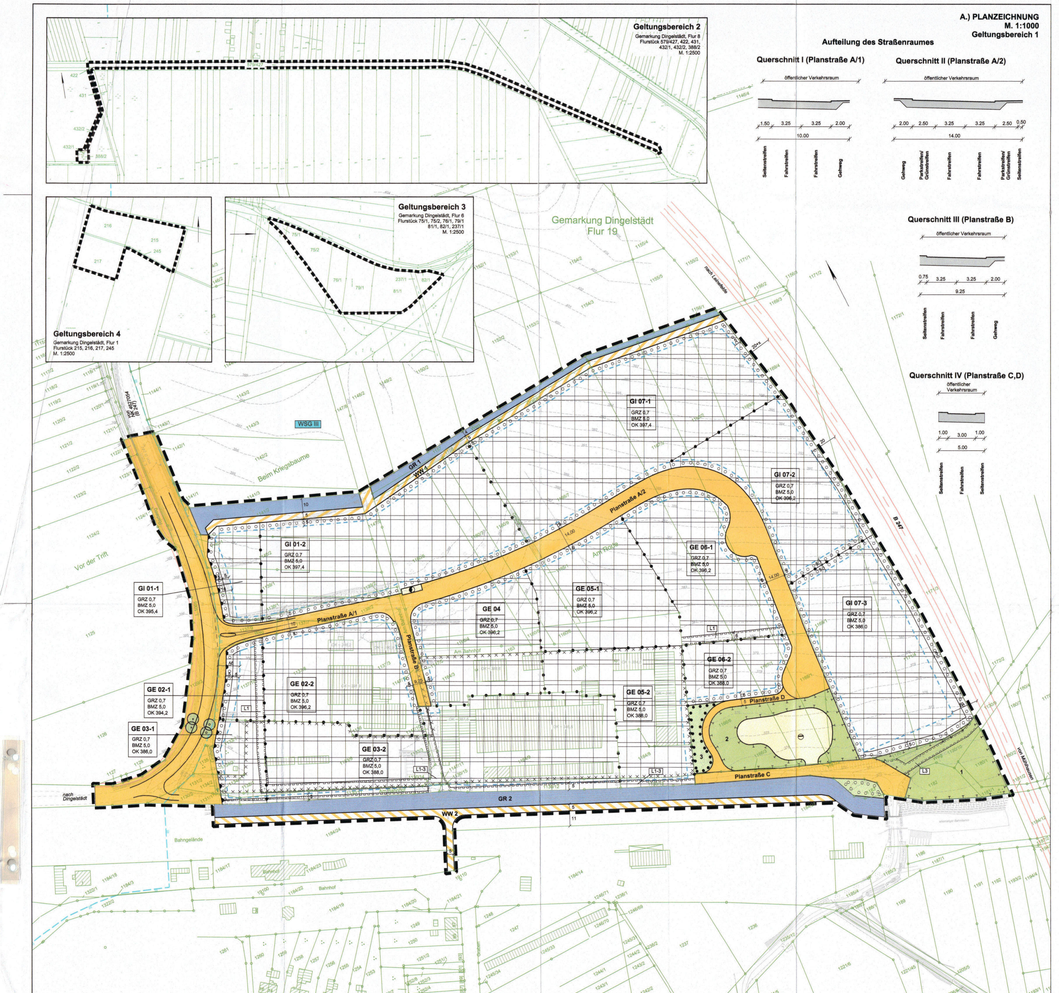

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)

1. Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung — **§§ § Abs. 1 Nr. 1, Nr. 3 BauGB, §§ 1, 6, 9 BauNVO**

1.1 Zulässig sind:
- Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Verkaufsflächen ausschließlich für die Selbstvermarktung produzierender und weiterverarbeitender Gewerbe- und Handelsbetriebe, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (max. 25% der Geschossfläche)

1.2 Maß der baulichen Nutzung — **§ § Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO**

GRZ 0,7	Grundflächenzahl	
BMZ 5,0	Baumassenzahl	
OK	Oberkante der baulichen Anlagen in m ü. DHHN	

1.3 Bauweise, Baugrenzen — **§ § Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 BauNVO**

Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen — **§ § Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB**

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

WW — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung — **§ § Abs.1 Nr.12 und 14 und Abs.6 BauGB**

Fläche für Versorgungs- und Abwasserversorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Abwasser

Zweckbestimmung: Elektrizität

1.6 Grünflächen — **§ § Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB**

öffentliche Grünfläche

1.7 Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses — **§ § Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB**

GR 1 — Wasserflächen

Graben mit Nummer

1.8 Planungs- und Nutzungsarbeiten sowie Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — **§ § Abs.1 Nr.20, 25 und Abs. 6 BauGB**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A — Anpflanzen: Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

E — Erhaltung: Bäume

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mit Gebietsnummer

1 — Gebietsnummer

1.9 Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — **§ § Abs.1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB**

L1 — Zweckbestimmung: Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes Eichsfeld zugunsten und zu ihren gegunsten in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

L2 — Zweckbestimmung: Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgungs- und Telekommunikationsunternehmen

L3 — Zweckbestimmung: Leitungsrecht zugunsten des Gasversorgungsunternehmen

Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden mit schadstoffbelasteten Stoffen belastet sind — **§ § Abs.5 Nr.3 und Abs. 6 BauGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 14

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung Einzelgewerbliche Nutzung

Wasserschutzgebietsgrenze, Zone III

2. Hinweise zur Planzeichnung

Flurgrenze

Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkten

Flurstücksgrenze mit nicht abgemarkten Grenzpunkten

Flurnummer

Flurstücksnummer

Gebäudebestand, gemessen

Höhenlinie (m ü. DHHN92), Bestand gem. DGM 50-k v. 2006 und Vermessung von 2011

nachrichtliche Übernahme vorhandener Planungen (teilweise bereits realisiert)

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§§ § Abs. 1 Nr. 1, Nr. 3 BauGB, §§ 1, 6, 9 BauNVO)

1.1 Zulässig sind:
- Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Verkaufsflächen ausschließlich für die Selbstvermarktung produzierender und weiterverarbeitender Gewerbe- und Handelsbetriebe, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (max. 25% der Geschossfläche)

Nicht zulässig sind:
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen

1.2 Die zulässige GI 01 und GI 07
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Verkaufsflächen ausschließlich für die Selbstvermarktung produzierender und weiterverarbeitender Gewerbe- und Handelsbetriebe, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (max. 25% der Geschossfläche)

Nicht zulässig sind:
- Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen zur Tierhaltung, Anlagen der tierexperimentelle/verbrauchende Industrie, landwirtschaftliche Anlagen,
- Abfallbeseitigungsanlagen mit Ausnahme von Anlagen zur Annahme, Anlagen zur A. Bimbörsh/, Spalte 2 Nr. 8.11.9 und Nr. 8.12,
- sonstige erheblich genutzemmittlerende Betriebe und Anlagen
- Photovoltaikfelder

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ § Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,7. Eine Überschreitung von dem festgesetzten Maß ist für Nebenanlagen und Bestandes im Sinn Zuführen bis zu einer maximal zulässigen Grundflächenanzahl von 0,8 ausnahmsweise möglich.

2.2 Für die Berechnung der Grundfläche der Gebäude sind die äußeren Maße der Bauteile, einschließlich Wände, Stützen, Pfeiler, Vorbauten, Erker, Balkone, Treppen und Überdachungen, die durch Grundfläche Gesamtes zur Hauptnutzung, Garagen, Stellplätze, Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge (Sockelvorsprünge) bleiben unberücksichtigt.

2.3 Die maximal zulässige Baumassenzahl beträgt 5,0.

3. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen
(§ § Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 14, 23 BauNVO)

3.1 Nebenanlagen, gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 und § 12 Abs. 6 BauNVO).

4. Verkehrsflächen, Zufahrten
(§ § Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

4.1 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen zur Errichtung der dahinter liegenden Gebäude und zur Anlegung einer Zufahrt unterbrochen werden.

4.2 Die Grundstücke sind mindestens zwei Zufahrten zulässig. Die Breite der Zufahrten darf jeweils 7,00 m nicht überschreiten.

5. Grünordnerische Festsetzungen
(§ § Abs. 3 und § Abs. 1 Nr. 25 und 26a, § BauGB)

Gewerbe- und Industriegebietsflächen

5.1 Randeinrünung der Gewerbeflächen:
Die Gewerbeflächen sind wie angegeben in 5.00 m Breite einzugrünen. Im Einzelnen ist folgendes anzupflanzen:
GI 01-1, GE 02-1, GE 03-1:
Auf mindestens 30 % der Randfläche sind Anpflanzungen vorzunehmen wie folgt: Hecken oder Gruppen aus Sträuchern und Bäumen, die in 2 Reihen mit 1,50 m Pflanzabstand und versetzt zueinander vorzusehen sind. Auf weiteren 30 % der Randfläche sind Bäume und Sträucher in Gruppen zu pflanzen. Auf weiteren 30 % der Randfläche sind Bodendecker und niedrige Sträucher aus Liste 4 flächendeckend anzupflanzen. Hier können auch Bäume der Liste 2 eingesetzt werden.
Die restliche Randfläche kann nach freier Wahl bepflanzt werden mit Pflanzen, die nicht höher werden als 1,50 m.
GI 01-2, GI 01-1, GI 01-2, GI 07-3:
An der Planstraße sind Bäume anzupflanzen aus den Listen 1 und 2. Es sind 3 Bäume auf 20 m Planstraßenlänge in freier Anordnung anzupflanzen. Gehölzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm. Der Pflanzstreifen bleibt unbefestigt und ungenutzt. Die weitere Bepflanzung erfolgt wie oben beschrieben.
An der Rückseite Anschlußgut: Siehe der Grünordnerischen Festsetzungen zu den Gewerbegebieten mit 1 Pflanze/ m². Die Zusammenrechnung der Anten bestimmt zu 10 % aus Bäumen der Liste 1, zu 10 % aus Bäumen der Liste 2 sowie zu 80 % aus Sträuchern der Liste 3. Gehölzqualität der Bäume Heister 2 x verpflanzt, Höhe 150-200 cm.
Die Bepflanzung der Grundstücksrückseite ist im Zuge der Errichtung des Gewerbegebietes durchzuführen.
GE 02-2, GE 04:
An der Planstraße sind Bäume anzupflanzen aus den Listen 1 und 2. Es sind 3 Bäume auf 20 m Pflanzstreifen in freier Anordnung anzupflanzen. Gehölzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm. Der Pflanzstreifen bleibt unbefestigt und ungenutzt. Die weitere Bepflanzung erfolgt wie oben beschrieben.
GE 02-2, GE 04:
Die Grünordnerische Festsetzungen zu den Gewerbegebieten mit 1 Pflanze/ m²
An der Planstraße sind Bäume anzupflanzen aus den Listen 1 und 2. Es sind 3 Bäume auf 20 m Pflanzstreifen in freier Anordnung anzupflanzen. Gehölzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm. Der Pflanzstreifen bleibt unbefestigt und ungenutzt. Die weitere Bepflanzung erfolgt wie oben beschrieben.
GE 02-3, GE 04:
Auf der Rückseite sind Bäume und Sträucher aus den Listen 1 und 2 in Gruppen zu pflanzen. Die Anpflanzung ist im Bereich Parkplatz Grundstücks zu unterbrechen. Gehölzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm. Die Bepflanzung erfolgt wie oben beschrieben.
GE 05-1, GE 05-2:
Auf der Rückseite sind Bäume und Sträucher aus den Listen 1 und 2 in Gruppen zu pflanzen. Die Anpflanzung ist im Bereich Parkplatz Grundstücks zu unterbrechen. Gehölzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm. Die Bepflanzung erfolgt wie oben beschrieben.
GE 06-1, GE 06-2:
Auf der Rückseite sind Bäume und Sträucher aus den Listen 1 und 2 in Gruppen zu pflanzen. Die Anpflanzung ist im Bereich Parkplatz Grundstücks zu unterbrechen. Gehölzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm. Die Bepflanzung erfolgt wie oben beschrieben.
GI 07-1, GI 07-2:
Auf der Rückseite sind Bäume und Sträucher aus den Listen 1 und 2 in Gruppen zu pflanzen. Die Anpflanzung ist im Bereich Parkplatz Grundstücks zu unterbrechen. Gehölzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm. Die Bepflanzung erfolgt wie oben beschrieben.
GR 2:
Auf der Rückseite sind Bäume und Sträucher aus den Listen 1 und 2 in Gruppen zu pflanzen. Die Anpflanzung ist im Bereich Parkplatz Grundstücks zu unterbrechen. Gehölzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm. Die Bepflanzung erfolgt wie oben beschrieben.

5.2 Anpflanzung von Bäumen GR 2:
An einer der Grabenböschungen und Strauchecken oder Baumreihen in verschiedener Ausprägung anzupflanzen. Die Anordnung muss so erfolgen, dass die gesamte Grünanlage in einer Breite von 5,00 m Breite mindestens zu 70 % mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und dauerhaft erhalten werden kann.
Im Abschnitt anbindung der Gewerbefläche GE 03-1 ist eine Bruchsteinfläche mit Strauchum aus Liste 3 anzupflanzen mit einer Pflanzdichte von 1 Strauch/ m². Alternativ kann im genannten Abschnitt die Bruchsteinfläche der vorhandene Gebäudeteil erhalten bleiben bzw. nach Rückbaumitt wieder aufgebaut.
Die Anpflanzung ist im Bereich Parkplatz Grundstücks zu unterbrechen. Die Bepflanzung ist anzupflanzen aus Arten der Liste 1 und 2 in Verbindung 11. Der Abstand der Bäume ist unregelmäßig mit 8 Abstand auf 20 Bäume. Gehölzqualität der Bäume: Heister 2 x verpflanzt, Höhe 150-200 cm. Es erfolgt eine Unterpflanzung mit Sträuchern der Liste 3 mit 1 Strauch/ m² oder die Bepflanzung der zugelegenheitnahen vorhandenen Bäume.
Die Bepflanzung der Grünordnerischen Festsetzungen erfolgt die Anpflanzung von Strauchgruppen mit Sträuchern aus Listen 3 und 5 auf 20 % der Fläche mit einer Pflanzdichte von 1 Strauch/ m².

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

5.10 Die Maßnahmen sind im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes umzusetzen, soweit nicht ein anderer Zeitpunkt angegeben ist.

5.10 Fläche 1: Hoge mit Bruchtuffur und Trockengebüsch, Feldgehölz und Hohlweg
Die Fläche erwachsen dem Bannbezirk um den Hoeg mit Lebungsgemeinschaft ist Bodenmerkmal aufzuführen bei auf Höhe des Bahndammes. Das entstehende Plateau eignet sich der Kerbs des Bahnkomes nach Norden mit einer Bepflanzung von 10 %, entsprechend dem eigenemen Geländegefälle. Die Böschungen nach Norden, Westen und Osten werden mit der Neigung 1:1,5 – 1:1 ausgeführt. Die Oberkante der Böschung ist mit einer Bepflanzung von 10 % entsprechend der Fläche zu versehen. Die Böschungen werden der westlichen Bewuchung mit mit Bruchtuffuren und Kalksteinhaufen zu gestalten in folgenden Flächenanteilen: 60 % hermetarteriffiker Schotter (Gleisschotter 31,5/63 D aus Kalkstein in einer Schichtstärke von mindestens 20 cm), 15 % Felsbrocken aus freibestandigen Kalkstein, 25 % Rohboden aus Tonsteinen.
Die Bepflanzung erfolgt an der westlichen Böschung und jeweils 15 % der Fläche mit Gruppen von Trockengebüsch nach Liste 6 zu bepflanzen. Die Pflanzung ist mit 1 Strauch/ m² auszuführen. Die Restfläche bleibt unbepflanzt. Es erfolgt keine Ansaat.
An den Böschungen nach Norden und Osten sowie nördlich des Weges mit Lebungsgemeinschaft erfolgen Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern in Liste 1. Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze/ m². Die Bepflanzung ist mit 1 Pflanze/ m² auszuführen. Es sind 2 x verpflanzt, Höhe 150-200 cm. Die mit Lebungsarten beige Verbunden.

5.11 Fläche 2: Schuttfuhr um den Regenrückhaltebecken
Die Fläche wird um den Regenrückhaltebecken wieder als ehrahmende Schuttfuhr gestaltet. Dazu werden die numerierten Steinhumen mit hermetarteriffiem Schotter (Gleisschotter 31,5/63 D aus Kalkstein) angedeckt in einer Schichtstärke von mindestens 20 cm. Auf einem Flächenanteil von 15 % sind Richten bzw. Haufen mit gröberen Felsbrocken aus freibestandigen Kalkstein anzulegen. Die Böschungen nach Norden, Westen und Osten sind mit 1:1 auszuführen. Die Oberkante der Böschung ist aus Liste 5 in einer Pflanzdichte von 1 Strauch/ m² zu bepflanzen.
Am Nordrand der Fläche sind in einer Breite von 2 m Sträucher aus Liste 4 zu pflanzen.
Die Fläche (Flaschus excelsior) anzupflanzen. Gehölzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

5.12 **Bepflanzung der Gelbgrundstücke 2 - 4**
Gartungsgemeinde 3, Gemarkung Dingelstädt, Flur 8, Flurstücke 578/427, Renaturierung des Pfingstgrabens.
Die Renaturierung erfolgt im Abschnitt von der Feldwegbrücke an Flurstück 237/1 in Richtung Osten auf einer Länge von 150 m.
Die Uferböschungen sind unregelmäßig abzuflachen. Das gewonnene Bodenmaterial ist auf der Böschung einzubauen, dass ein unregelmäßiges Gelände entsteht. In einer flachen Mulde entsteht Detail und die Gehölzbestände zu erhalten. Die 4-6 bestehenden Quertaueiwire sind zurückzubauen. Von Ufer aus sind jeweils 3 Reihen Gehölze mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
Die neue Bachsohle ist unterhalb der Gedenkenpunkt zu folgen und eine auf die Grabenpreite bezogene rattrichte Dynamik gestuldet werden. Zur Fundsicherstellung von Ordnagen sind auswahlmäßig Kalksteinhaufen zuzulegen, die mitgerteilte als Schimmer ausgeführt werden können.
Die Grabenfläche bleibt ohne Ansaat der Selbstbegrünung überlassen.

5.13 Gartungsgemeinde 3, Gemarkung Dingelstädt, Flur 8, Flurstücke 386/2, 432/1, 431, 422, 578/427, Renaturierung des Quelle Großer Born und ihres Abflussgrabens
Die Quellfassung mit Pumpenhaus, Schächten und Aufleitungen ist zurückzubauen bis auf die ursprüngliche Bodenoberfläche. Die sodiche Baumauer bleibt erhalten und wird mit Boden abgedeckt. Die Quellfassung ist so zu verfüllen, dass das Wasser wieder an der Quellbach entsteht. Die sodiche Bauma ist zurückzubauen. Die Quellsumpf und der vorhandene Bachlauf sind durch einen naturnahen Bachbachmitt mit einer Einskiesschwellung aus Kalksteinen zu versehen. Die Bäume sollen nicht wieder an der Quelle und durch 3 Kopfweiden zu ersetzen.
Ein Zugang mit Blick auf die Quelle kann bestim den Quellbiete eingerichtet werden. Das Bestehende Quellbecken ist zu erhalten und der gegenüber Abscenung zu unterbinden. Die Einfriedung des Quellbecken ist zu erhalten.
An dem an die Quelle anschließenden Graben sind im Abschnitt Quelle-Feldweg 30 % der Lauflänge gehölzfrei zu halten. Im Grabenabschnitt entlang des Feldweges sind die vorhandenen Steinhaufen zu erhalten.
Die Grabensohle sind der natürlichen Dynamik zu überlassen, soweit der Quellbach und angrenzen.
Die Grabenfläche bleibt beschränkt wenden. Eine Räumung im Quellbach oder Graben ist grundsätzlich zu vermeiden und falls unumgänglich nur in Teilabschnitten von 50 % des Teiche bzw. bis zu 20 m Grabenlänge. Im jeweiligen Turnus jeweiligen Kopfweiden sind alle 3-10 Jahre zurückzuschneiden.

5.14 Gartungsgemeinde 3, Gemarkung Dingelstädt, Flur 8, Flurstücke 791, 792, 791, 791, 811, 237/1, 237/1, 237/1