



Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Im sonstigen Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung Baumhaushotel sind der Zweckbestimmung dienende Gebäude, Anlagen und Einrichtungen zulässig, wobei maximal 8 Baumhäuser mit Größen von jeweils max. 30 m² incl. Freisitz zulässig sind. Insgesamt darf für die Gebäude einschl. der Freisitze eine Grundfläche von 240 m² nicht überschritten werden und hat die Gründung der Baumhäuser auf Einzelfundamenten zu erfolgen. Die Zuwegung zu den einzelnen Baumhäusern ist über wasserdurchlässig befestigte Waldwege oder aufgeständerten wasserdurchlässigen Stege (z.B. Holzsteg, Steg mit Gitterrost o. ä.) auf Einzelfundamenten mit Wurzelschutz zulässig. Die Einzelfundamente für die Baumhäuser und Stege sind so anzulegen, dass der Wurzelraum der zu schützenden Bäume so gering wie möglich berührt bzw. beeinträchtigt wird. Fundamente müssen mindestens 1,5 m Abstand zum Stammsfuß einhalten. Fundamentlöcher im Kronenraumbereich von Bäumen sind in Handschachtung auszuheben. Starkwurzeln ab 4 cm Durchmesser sind unverletzt zu erhalten. Die Lagebestimmung und Ausführung der Fundamente sowie die Herstellung der Wurzelschutzbereiche ist gütlich mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld zu begleiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- von Bebauung freizuhaltende Flächen**
Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, dienen als Gewässerschutzstreifen des Gewässers „Ischengraben“. Innerhalb des Schutzstreifens sind bauliche Anlagen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Fläche für den Gemeinbedarf**
Die Grundfläche der Gebäude und Anlagen darf eine Gesamtfläche von max. 1.450 m² nicht überschreiten. Die Oberkante der Gebäude (Firsthöhe, Oberster Dachabschluss bei Pultdächern oder sonstigen geneigten Dachformen, Attika bei Flachdächern), senkrecht gemessen vom vorhandenen Gelände, darf max. 5,0 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- öffentliche Grünfläche – Parkanlage –**
- Die Flächenversiegelung im Bereich der Parkanlage ist nur im Rahmen der bestehenden Grundfläche der Wege, Plätze und sonstigen befestigten Anlagen und Einrichtungen zulässig. Die Grundfläche darf bei einer Umgestaltung der Parkanlage nicht erhöht werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 20 BauGB)
- Innerhalb der Parkanlage und der Fläche für den Gemeinbedarf, mit Ausnahme der überbaubaren Grundstücksfläche und der Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützte Biotope), sind die vorhandenen Laubbäume und innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Altablagerungen sind aus dem Parkgelände zu entfernen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Grundstückszuwegungen zu den angrenzenden Flurstücken zulässig.
- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche innerhalb der Parkanlage wird zu Gunsten der Öffentlichkeit und der Erschließung der südlich an die Parkanlage angrenzenden Flurstücke (2028, 2027, 2026, 2025/2/2/3/2 und 2029) sowie der Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- private Grünflächen – Privatgarten –**
- Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Privatgarten sind als Gärten mit entsprechenden Einrichtungen und Anlagen zu nutzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Privatgarten sind ausschließlich eingeschossige Gartenlauben incl. Freisitz, Gewächshäuser und/ oder Geräteschuppen bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 50 m² je Gartengrundstück zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche –**
Bei Parkanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen ist pro 9 Stellplätze für PKW die Pflanzung eines Laubbaumes in einer ausreichend großen Pflanzfläche vorzusehen. Diese Maßgabe ist auch als durchgehender Parkstreifen oder als zentrale Grünfläche möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Grünfestsetzungen**
- Entfallende Bäume innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind durch Kopfbäume oder Laubbäume der nachstehenden Liste unter 6.3 im Verhältnis 1:3 zu ersetzen. Die Anpflanzung kann für Kopfweiden am Westrand des geplanten Parkplatzes aus dem oberen Ischenbach erfolgen, für Laubbäume im Umfeld des Parkplatzes. Die Pflanzungen sind durch die Vorhabenträgerin dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Auf der Fläche der geschützten trockenwarmen Staudenflur am Bahndamm ist der Baumbestand auf einen Deckungsgrad der Baumkronen von höchstens 30 % zu reduzieren und so dauerhaft zu erhalten. Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern ist nur 1.10 bis zum 28./29. 2. zulässig. Bäume mit Höhlen sind möglichst zu erhalten. Sofern die Beseitigung derartiger Bäume nicht vermeidbar ist, darf das nur Anfang Oktober geschehen. Die Höhlen sind auf Fledermäuse zu untersuchen und bei Befunden sind Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld zu treffen. Diese Maßnahme ist als externe Maßnahme auf weitere 2.500 m² im südlichen Anschluss an das Plangebiet auszuweihen, dies ist durch eine vertragliche Vereinbarung dauerhaft sicherzustellen. Die Gesamtfläche ist auf Dauer zu 70 % gehölzfrei zu halten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Pflanzenliste für Bäume, Gehölzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm: Spitzahorn Acer platanoides, Bergahorn Acer pseudoplatanus, Hainbuche Carpinus betulus, Stieleiche Quercus robur, Silberweide Salix alba, Sommerlinde Tilia platyphyllos, Winterlinde Tilia cordata.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

1. Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

	Sonstige Sondergebiete	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO
--	------------------------	-----------------------------------

1.2 Maß der baulichen Nutzung

OK 5,0 m	Höhe baulicher Anlagen, Oberkante als Höchstmaß	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 15 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 BauNVO
--	-----------	----------------------------------

1.4 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs.1 Nr.5 u. 6 BauGB
	Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	

1.5 Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs.1 Nr.12,14 und Abs.6 BauGB
	Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg	
	Zweckbestimmung: öffentliche Parkplatzfläche	§ 9 Abs.1 Nr.12,14 und Abs.6 BauGB
	Verkehrsgrünfläche	

1.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

	Abfall	§ 9 Abs.1 Nr.12,14 und Abs.6 BauGB
--	--------	------------------------------------

1.7 Grünflächen

	Grünfläche	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	Zweckbestimmung: öffentliche Parkanlage	
	Zweckbestimmung: Privatgarten	

1.8 Wasserrflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

	Wasserrflächen	§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB
--	----------------	---------------------------------

1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs. 6 BauGB
	Biotope	

1.10 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

	Umgrenzung eines Teilbereichs einer Sachgesamtheit (unbewegliche Kulturdenkmale) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.6 BauGB
--	---	-----------------

1.11 Sonstige Planzeichen

	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Gewässerschutzstreifen)	§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27	§ 9 Abs.7 BauGB

2. Hinweise zur Planzeichnung

	Flurgrenze	Flur 5 28
	Flurstücksgrenze mit abgemerkten Grenzpunkten	
	Flurstücksgrenze mit nicht abgemerkten Grenzpunkten	
	Flurnummer	Gebäudebestand, gemessen
	Flurstücksnummer	
	Höhenlinie (m ü. DHN92)	260

veränderten Zustand zu erhalten und zu schützen. Zu den konkreten Maßnahmen ist zwischen der jeweiligen Vorhabenträgerin und dem TLDA eine Denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteile der denkmalrechtlich genehmigten Maßnahme und die Tragweite der Maßnahme hat als Verursacher von evtl. notwendigen Maßnahmen die Gabe entstehenden Kosten zu tragen. Auf die Beachtung des ThürDSchG wird hingewiesen.

10. Der im Bebauungsplan nachrichtlich als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, mit Umgrenzung des betroffenen Bereichs, dargestellte Bereich des Bahndammes ist Bestandteil des gem. § 2 ThürDSchG ausgewiesenen Kulturdenkmals „ehemalige Kanonenbahn“. Bauliche Maßnahmen innerhalb dieses Bereiches sind frühzeitig mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen und bedürfen gem. § 13 ThürDSchG der Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) wird nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Dingelstädt in einer Sitzung am der Bebauungsplan Nr. 27 „Riethpark“ der Stadt Dingelstädt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.

Dingelstädt, den 21.08.2020

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat in der Sitzung am 25.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Riethpark“ der Stadt Dingelstädt beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dingelstädt, dem „Unstrut-Journal“ am 11.10.2019.

Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat in seiner Sitzung am 22.01.2020 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „Riethpark“ der Stadt Dingelstädt und die Begründung gebilligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am eine öffentliche Bürgerversammlung durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben die Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 11.10.2019 bis zum 11.10.2019 öffentlich im Bauamt ausgelegt. Die Art und die Dauer der Auslegung sind im Amtsblatt der Stadt Dingelstädt, dem „Unstrut-Journal“ am 11.10.2019 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, dass während der Auslegung die Möglichkeit besteht, sich zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu äußern.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.10.2019 von der Aufstellung benachrichtigt und unter der Berücksichtigung ihres Aufgabenbereiches zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dingelstädt, den 21.08.2019

Der Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat in der Sitzung am 06.08.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „Riethpark“ der Stadt Dingelstädt und die Begründung gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „Riethpark“ und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2019 bis zum 11.10.2019 öffentlich im Bauamt der Stadt Dingelstädt ausgelegt worden. Die Art und die Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Dingelstädt, dem „Unstrut-Journal“ am 11.10.2019 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, dass während der Auslegung Stellungnahmen abgegeben werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.10.2019 von der Auslegung benachrichtigt und unter Berücksichtigung ihres Aufgabenbereiches zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen sind vom Stadtrat der Stadt Dingelstädt in der Sitzung am 16.10.2019 geprüft worden.

Dingelstädt, den 21.08.2020

Der Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat in der Sitzung am 16.03.2020 den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „Riethpark“ der Stadt Dingelstädt und die Begründung gebilligt.

Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „Riethpark“ und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2019 bis zum 11.10.2019 öffentlich im Bauamt der Stadt Dingelstädt ausgelegt worden. Die Art und die Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Dingelstädt, dem „Unstrut-Journal“ am 11.10.2019 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, dass während der Auslegung Stellungnahmen abgegeben werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.10.2019 von der Auslegung benachrichtigt und unter Berücksichtigung ihres Aufgabenbereiches zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen sind vom Stadtrat der Stadt Dingelstädt in der Sitzung am 30.06.2020 geprüft worden. Das Ergebnis ist denjenigen, die Stellungnahmen abgegeben haben, mit Schreiben vom 27.07.2020 mitgeteilt worden.

Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat den Bebauungsplan Nr. 27 „Riethpark“ der Stadt Dingelstädt bestehend aus Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), nach § 10 BauGB in einer Sitzung am 29.06.2020 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Dingelstädt, den 21.08.2020

Der Bürgermeister

Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 27 „Riethpark“ der Stadt Dingelstädt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) ist am 02.07.2020 vom Bürgermeister der Stadt Dingelstädt zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB ausgefertigt worden.

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 im Amtsblatt der Stadt Dingelstädt, dem „Unstrut-Journal“ am 27.06.2020, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung oder auf Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Falligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.07.2020 in Kraft getreten.

Dingelstädt, den 16.10.2020

Der Bürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschrift beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Dingelstädt, den

Der Bürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Dingelstädt, den

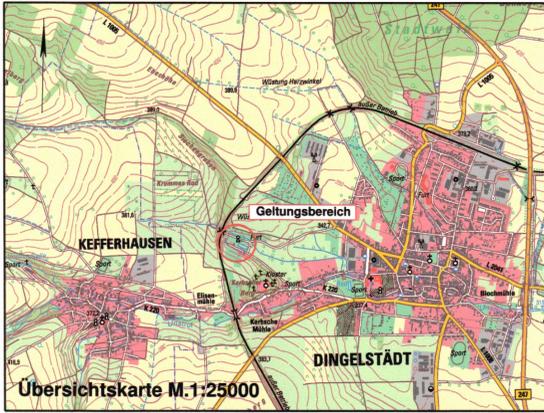
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerk – Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Leinefelde-Worbis

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster dem Stand vom 28. Juli 2020 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 28. Juli 2020

Landkreis Eichsfeld
Landratsamt
Die Genehmigung der Satzung
wurde erteilt unter
Az.: 0200-635000/27
 mit Nebenbestimmungen
Heiligenstadt, den 06.08.2020



SATZUNG

Bearbeitung:
Planungsgemeinschaft
INGENIEURBERATUNG W. GRIES
BERATUNG - GUTACHTEN - PLANUNG - BAULEITUNG
carolin-schelling-eck 15
info@architekturbo-boll.de
0551 3072595
37085 göttingen
0170 55707

bearbeitet:	Datum	Zeichen	geprüft:
gezeichnet:	29.06.2020	STR	27. JULI 2020
		MM	

STADT DINGELSTÄDT



BEBAUUNGSPLAN NR. 27

"RIETHPARK"

M. 1 : 1.000