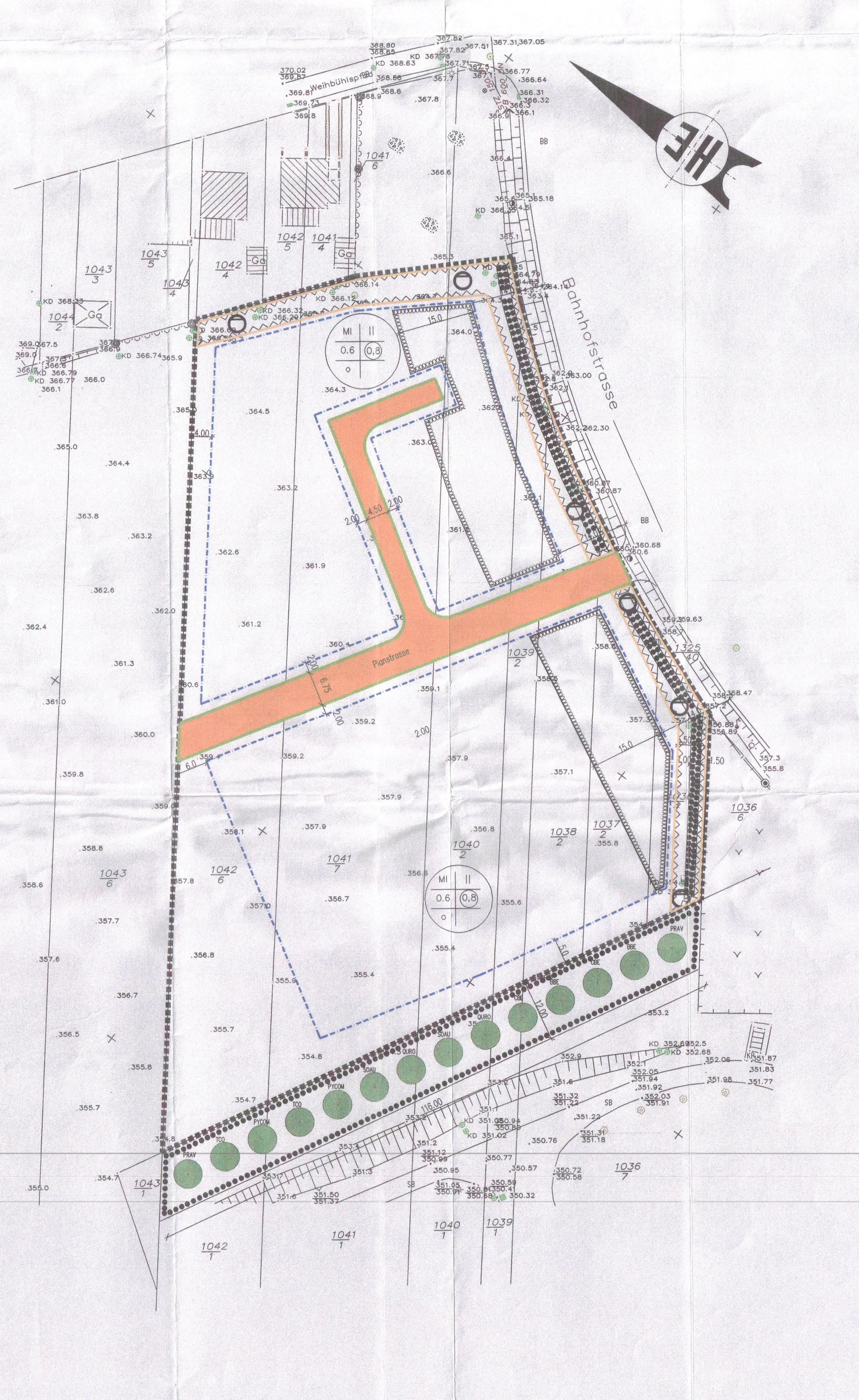
Planteil - Teil A

BEBAUUNGSPLAN „SIECHENBERG 2"

Gemarkung Dingelstädt, Flur 19



PLANZEICHENERKLÄRUNG
(Nach Planzeichenverordnung – PlanzV 90–)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
   0,60 Grundflächenzahl (GRZ)
   (0,8) Geschoßflächenzahl (GFZ)
   II Zahl der Vollgeschosse
2. BAUWEISE, BAUGRENZE (§9(1) Nr. 2 BauGB, §§22, 23 BauNVO)
   o = offene Bauweise
   Baugrenze
3. VERKEHRSFLÄCHEN (§9(1) Nr. 11 BauGB)
   Strassenverkehrsfläche
   Strassenbegrenzungslinie
4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN und MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§9(1)Nr. 25 BauGB)
   Fläche mit Bindung für Bepflanzung
   Baum mit Symbol gemäß Pflanzenliste
5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG
   Abwasser
6. SONSTIGE PLANZEICHEN
   Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
   von Bebauung freizuhaltende Fläche mit Bindung für Bepflanzung
   Flächen mit baulichen Vorkehrungen gegen Immission (Strassenverkehrslärm Bahnhofstrasse)

HINWEISE

Gebäudebestand
Flurstücksgrenze
vorhandener Zaun
Höhenpunkt
Unterflurhydrant (vorhanden)
Wasserschieber (vorhanden)
Mast mit Lampe (vorhanden)
Entwässerungsschacht (vorhanden mit Höhenangabe)
Masskette
Flurstücksnummer
Ablauf
Polygonpunkt
Holzmast
Betonmast m. Lampe
Laubbaum
Schacht rund
Gully
Gebüsch
Unland
Grünland
Garten
BB Bituminöser Belag
SB Beton
Straßenbeleuchtung
Böschung

Textliche Festsetzungen - Teil B

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfaßt die folgenden Flurstücke der Flur 19: 1036/4; 1037/2; 1038/2; 1039/2; 1042/6 sowie Teilflächen der Flurstücke 1040/2 und 1041/7 mit einer Gesamtfläche von 12.950 m²

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §6 BauNVO i.V. mit §1, Abs. 4 – Abs. 9 BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung
Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Siechenberg" wird entsprechend BauNVO §6 als "Mischgebiet" (MI) festgesetzt.

2.1.1 Im Plangebiet "Siechenberg 2" sind zulässig
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a, Abs. 3, Nr.2 BauNVO in Teilen des Gebietes die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

2.1.1 Im Plangebiet "Siechenberg 2" sind unzulässig
- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a, Abs. 3, Nr.2 BauNVO außerhalb von Teilen der Gebiete die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

2.2 Maß der baulichen Nutzung
(§9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §16 BauNVO, §9 Abs. 4 BauGB)

2.2.1 Als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Teilflächen des "Plangebietes" die Grundflächenzahl auf 0,6 begrenzt (§17 und §19 BauNVO). Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl ist auf 0,8 begrenzt (§17 und §20 BauNVO).

2.2.2 Zur Höhenbegrenzung wird eine Beschränkung auf 2 Vollgeschosse festgelegt

Baugebiet	Vollgeschosse	GRZ	GFZ
Mischgebiet	2	0,6	0,8

2.2.3 Die Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt festgelegt (maximale Höhen für Traufen und First)

Baugebiet	Traufhöhe	Firsthöhe
Mischgebiet	<=5,5m	<=9,5m

Die Traufhöhe bezeichnet die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Dachhaut mit der Außenwand. Als Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhe gilt die in Gebäudemitte liegende natürliche Geländeoberkante (§18 BauNVO).

3. BAUWEISE
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §23, Abs. 1 BauNVO)

Für das gesamte Plangebiet ist nur offene Bauweise zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§9 Abs. 1 Nr. 4, 11–14 BauGB, §12 Abs. 1, §14 Abs. 1, 2 BauNVO)

Die Einordnung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken ist außerhalb der Baufelder zulässig.

5. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN
(§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle neu zu errichtenden Versorgungsleitungen sind im öffentlichen Straßenraum zusammengefaßt anzuordnen.

6. RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLÄGEN

Maßnahmen der Niederschlagesverwertung auf den Grundstücken sind zulässig.

7. IMMISSIONSSCHUTZMASSNAHMEN
(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In Wohngebäude innerhalb der Flächen mit baulichen Vorkehrungen gegen Immission sind zur Bahnhofstrasse hin Fenster der Schallschutzklasse III und in Schlafräume Schalldämmlüfter einzubauen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
(§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §83 ThürBO)

DÄCHER

Als Dachform sind Satteldächer bzw. Arten des Walmdaches zulässig.
Die zulässigen Dachneigungen bewegen sich im Bereich von 15 bis 48 Grad.
Nebenanlagen, Garagen und Carports sind von den Festlegungen der Dachform freigestellt.

III GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
(§9 Abs. 1 BauGB)

Die grünordnerischen Festsetzungen werden durch die Grünordnung mit den entsprechenden Artenlisten konkretisiert.

1.0 Festsetzung Kompensationsfläche

1.1 Kompensationsfläche: Entlang der östlichen Plangebietsgrenze des Baugebietes ist im Abstand von 1,5 m von der Plangebietsgrenze ein 2,0 m breiter Streifen anzupflanzen. Es ist eine 2-reihige Bepflanzung mit Sträuchern (60–100 cm) und Heistern (100–150 cm) vorzunehmen. Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe bei Sträuchern 1,0 m, bei Heistern 3,0 m, wobei die versetzten Reihen 1 m Abstand besitzen. Das Verhältnis von Heistern zu Sträuchern beträgt 20:80.

1.2 Eine 2-jährige Anwuchs- und Erhaltungsgarantie ist zu sichern.

1.3 Die Grundstückseigentümer haben die gepflanzten Gehölze zu schützen und zu erhalten.

2.0 Pflanzenliste
Grundlage für die Bepflanzung der Flächen mit Bindung für die Bepflanzung

a) Hochstämmige Obstbäume
- Zwetsche – Apfel – Kirsche

b) Heister

Acer campestre	– Feldahorn
Carpinus betulus	– Hainbuche
Cornus alba	– Weißer Hartriegel
Cornus sanguinea	– Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	– Weißdorn
Fraxinus ornus	– Blumen-Esche, Manna-Esche

c) Sträucher

Corylus avellana	– Haselnuß
Lonicera xylosteum	– Heckenkirsche
Prunus spinosa	– Schlehe
Crataegus monogyna	– Weißdorn
Acer campestre	– Feldahorn

Die Genehmigung erfolgte unter Az.: 210-4621.20-061025- MI-Siechenberg 2 Weimar, den 07. Nov. 2002

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSVERMERK

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 4.12.2001.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Unstrut-Journal" vom 11.01.02.

Dingelstädt, den 10.10.2002 — Siegel — Unterschrift

BETEILIGUNGSVERMERK I

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.12.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dingelstädt, den 10.10.2002 — Siegel — Unterschrift

OFFENLAGEVERMERK I – FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Der Stadtrat hat am 4.12.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit seiner Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21.01.2002 bis 05.02.2002 während der Dienststunden der Stadtverwaltung Dingelstädt

Mo, Mi, Do: 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 16.00 Uhr
Di: 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 17.30 Uhr
Fr: 8.00 – 12.00

nach §3 Abs. 1, Satz 1, BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.01.2002 im Amtsblatt 'Unstrut-Journal' und vom 11.01.02 bis 05.02.2002 auf der Bekanntmachungstafel der Stadt Dingelstädt ortsüblich bekannt gemacht.

Dingelstädt, den 10.10.2002 — Siegel — Unterschrift

BETEILIGUNGSVERMERK II
(Vereinfachtes Verfahren n.§3 Abs. 3 BauGB)

Die von der ergänzten Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.04.02 zur Abgabe einer Stellungnahme zu den Ergänzungen aufgefordert.

Dingelstädt, den 10.10.2002 — Siegel — Unterschrift

OFFENLAGEVERMERK II

Der Stadtrat hat am 16.04.02 den Entwurf Bebauungsplanes mit seiner Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 13.05.02 bis 14.06.02 während der Dienststunden der Stadtverwaltung Dingelstädt

Mo, Mi, Do: 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 16.00 Uhr
Di: 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 17.30 Uhr
Fr: 8.00 – 12.00

nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen zu den Ergänzungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 03.05.2002 im Amtsblatt 'Unstrut-Journal' und vom 03.05.2002 bis 17.06.2002 auf der Bekanntmachungstafel der Stadt Dingelstädt ortsüblich bekannt gemacht.

Dingelstädt, den 10.10.2002 — Siegel — Unterschrift

ABWÄGUNGSVERMERK

Der Stadtrat hat die in den Auslegungen vom 21.01.02 bis 05.02.02 und 13.05.02 bis 14.06.02 vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.07.02 geprüft.
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Dingelstädt, den 10.10.2002 — Siegel — Unterschrift

BESCHLUSSVERMERK

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 09.07.2002 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde mit Beschluß Nr. 139/11/02 des Stadtrates vom 09.07.2002 gebilligt.

Dingelstädt, den 10.10.2002 — Siegel — Unterschrift

KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 03.01.02 übereinstimmen.

30.09.02
Worbis, den — Siegel — (Wiederhold) Amtsleiter

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehene Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem.§3(2) BauGB erhoben.

30.09.02
Worbis, den — (Wiederhold) Amtsleiter

GENEHMIGUNGSVERMERK

Die Genehmigung dieses Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 07.11.02 (Az. ...) erteilt.
(210-4621.20-061025-MI-Siechenberg 2)

Dingelstädt, den 3.12.2002 — Siegel — Unterschrift

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Nach Erteilung der Genehmigung wird die im Stadtrat am 09.07.2002 beschlossene Satzung hiermit ausgefertigt.

Dingelstädt, den 3.12.2002 — Siegel — Unterschrift

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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, sind am 11.11.02 im Amtsblatt 'Unstrut-Journal' der Stadt Dingelstädt bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 11.11.02 in Kraft getreten.

Dingelstädt, den 3.12.02 — Siegel — Unterschrift

PRÄAMBEL

Aufgrund des §1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat vom 09.07.02 und mit Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde diese Satzung über den

BEBAUUNGSPLAN
„Siechenberg 2"

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Dingelstädt, den 3.12.02 — Siegel — Unterschrift

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans und seines Verfahrens sind

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.August 1997 (BGBl I S.2141)
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.April 1993 (BGBl I S.466)
4. Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990–PlanV 90) vom 18. Dezember 1990
5. Die Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 06. Juni 1994, bekanntgemacht im GVBl Nr. 19 S. 553 vom 10. Juni 1994
6. Das Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz – ThürNatG) vom 28. Januar 1993 erschienen im GVBl Nr. 4 S. 57 am 08. Februar 1993, zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 07. Januar 1999, erschienen im GVBl Nr. 1 S. 1
7. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16.08.1993

HINWEISE

1. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, anderes organisches Material, Steinsetzungen aller Art – auch unbekannte Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort meldepflichtig (§16 ThürDSchG). Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern.
2. Die Passage unter 1. ist schriftlich im Wortlaut allen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.
3. Umgang mit Fundmunition:
   Der Geltungsbereich kann ganz oder teilweise mit Kampfmitteln belastet sein. Sollten im Verlauf der Baurbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort muß gesichert werden und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das zuständige Ordnungsamt ist zu informieren.
4. Zum Schutz des Bodens sind folgende Richtlinien und Vorschriften zu beachten. DIN 18915; DIN 18300; LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen
5. Die außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Ersatzmaßnahmen sind durch Vertrag zwischen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld und dem Erschließungsträger zu vereinbaren.

ÜBERSICHT M 1:10000

DINGELSTÄDT

BEBAUUNGSPLAN
"SIECHENBERG 2"

PLANZEICHNUNG

M 1:500 August 2002

Stadt Dingelstädt
Geschwister-Scholl-Str. 28
37351 Dingelstädt

PLANVERFASSER:
PLANUNGSBÜRO
HOLBEIN & ERTMER
Mühlhäuser Str. 28
37351 Dingelstädt
Tel. 036075 / 684-0
Fax. 036075 / 30293