Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Betriebsgelände Zaunröder Straße"

Vorhaben- und Erschließungsplan zum VBB "Betriebsgelände Zaunröder Str."

Textliche Festsetzung Teil B

1. **Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 12 Abs. 3 BauGB

1.1 Zulässig ist ein Metallbaubetrieb einschließlich erforderlicher Lagerhallen, Lagerplätze, Werkstatt und weiterer erforderlicher Nebenanlagen sowie dem Zweck des Betriebes dienende Nutzungen.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21 BauNVO

2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.

2.2 Eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

2.2 Zur Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen wird eine Traufhöhe von 6,00 m festgelegt. Bezugspunkt ist der Höhenpunkt 455,0 m ü NHN.

3. **Bauweise**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Im Gewerbegebiet ist eine offenen Bauweise festgeschrieben.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt.

4. **Nebenanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO

4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig, auch wenn hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

5.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen nutzbaren Grundstücksflächen im Sinne einer Gartenfläche anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Je 300 m² versiegelter Fläche ist mind. ein klein- oder mittelkroniger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und langfristig zu erhalten

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten gebietseigenen Laubgehölzen anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Pflanzqualitäten Laubbäume: HS, 2xv, StU 10-12 cm, VKG 2

Pflanzqualitäten Sträucher: 3 TR, H=0,60 - 1,00 m, VKG 2

5.2 Auf den gewerblich genutzten Gebäuden im Geltungsbereich sind mind. 360 m² als Gründach auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine geschlossene zweireihige Strauchhecke entsprechend dem Maßnahmenblatt A1 anzulegen.

5.4 Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (teilweise Flurstück 9, Flur 8, Gemarkung Hüpstedt) ist die vorhandene Streuobstwiese entsprechend dem Maßnahmenblatt M1 mit hochstämmigen Obstbäumen zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 "Betriebsgelände Zaunröder Straße" der Ortschaft Hüpstedt

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Stadtrat der Stadt Dingelstädt am 28.03.2023 beschlossen und am 14.04.2023 im Amtsblatt „Unstrut-Journal" Nr. 4 ortsüblich bekannt gemacht.

Offenlegung / frühzeitige Bürgerbeteiligung
Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat den Vorentwurf des Bebauungsplanes und die Begründung am 28.03.2023 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Die öffentliche Auslegung wurde am14.04.2023 im Amtsblatt „Unstrut-Journal" Nr. 4 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen wurde in der Zeit vom 19.04.2023 bis einschließlich 24.05.2023 gem. § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt und gem. § 4a Abs. 4 BauGB ins Internet gestellt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 19.04.2023 zur Abgab einer Stellungnahme bis einschließlich 24.05.2023 aufgefordert (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB).

Offenlegung / Förmliche Bürgerbeteiligung
Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat die vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und abgewogen sowie den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung am 23.04.2024 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Die öffentliche Auslegung wurde am 10.05.2024 und 14.06.2024 im Amtsblatt „Unstrut Journal" Nr. 06/2024 und 09/2024 sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen wurde in der Zeit vom 17.05.2024 bis einschließlich 21.06.2024 gem. § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt und gem. § 4a Abs. 4 BauGB ins Internet gestellt.

Förmliche Behördenbeteiligung
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 17.05.2024 zur Abgab einer Stellungnahme bis einschließlich aufgefordert (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB).
Gelichzeitig erfolgte die Mitteilung des Abwägungsergebnisses der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

Abwägung
Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der förmlichen Behördenbeteiligung sind vom Stadtrat der Stadt Dingelstädt in der Sitzung am 23.7.24 geprüft worden. Das Ergebnis ist denjenigen, die Stellungnahmen abgegeben haben, mit Schreiben vom 01.08.24 mitgeteilt worden. (§ 1 Abs. 7, § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, mit Stand vom Juli 2024, wurde vom Stadtrat der Stadt Dingelstädt am 23.07.2024 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Bestätigung der Verfahrensvermerke

Dingelstädt, den 28.8.2024 (Siegel) Bürgermeister

Genehmigung

Die Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Betriebsgelände Zaunröder Straße" der Ortschaft Hüpstedt wurde der zuständigen Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 05.09.2024 zur Genehmigung vorgelegt.
Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom 07.10.2024,
AZ 63.511.00.097/2024-635000121 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Dingelstädt, den 16.10.2024 (Siegel) Bürgermeister

Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Dingelstädt, den 16.10.2024 (Siegel) Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss Nr. 114/2024 vom 23.07.2024 wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Dingelstädt Nr. 10/2024 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan Nr. 6, Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Betriebsgelände Zaunröder Straße" der Ortschaft Hüpsted im Bauamt der Stadt Dingelstädt, Geschwister-Scholl-Straße 28, 37351 Stadt Dingelstädt während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und auf die Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 08.11.2024 in Kraft getreten.

Dingelstädt, den 08.11.2024 (Siegel) Bürgermeister

Zeichenerklärung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

Metallbaubetrieb

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl, Dezimalzahl gemäß § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO

TH Traufhöhe, maximal 6,00 m über Bezugspunkt unterer Bezugspunkt = 455,0 m ü NHN

Nutzungsschema (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Traufhöhe

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB)

Baugrenze

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

Flurgrenze

Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkten

Flurstücksgrenze mit nicht abgemarkten Grenzpunkten

202/2 Flurstücksnummer

455,0 m ü NHN Höhenpunkt aus ALK m ü NHN

WSG III Wasserschutzgebiet-Zone 3

Unterirdische Leitungen, Planung

Unterirdische Leitungen, Bestand

RW Regenwasser-Leitung

SW Schmutzwasser- Leitung

TW Trinkwasser - Leitung

Zeichenerklärung zum VEP

Geltungsbereich

Neubau Gebäude (Lagerhalle mit Werkstatt)

befestigte Fläche (Hof / Zufahrt, Abstellfläche für Fahrzeuge)

Hecke (Ausgleichspflanzung)

Private Grünflächen (Fläche für Neuanpflanzungen)

Rigole (offen als Feuchtbiotop mit Schilf)

Laubbäume / Sträucher (Neupflanzungen)

Regenwasserkanal Bestand

Regenwasserkanal Planung

Schmutzwasserkanal Bestand

Schmutzwasserkanal Planung

Trinkwasserleitung Bestand

Trinkwasserleitung Planung

Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

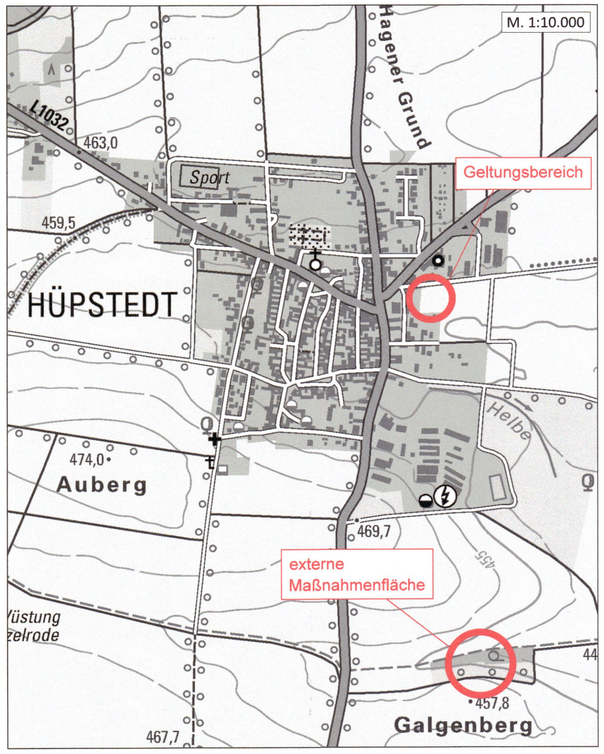
1. Die Grundstückseinfriedungen sind bis maximal 2,00 m Höhe zulässig.

2. Als Dachform sind Flachdächer mit einer Neigung von max. 5 Grad zulässig.

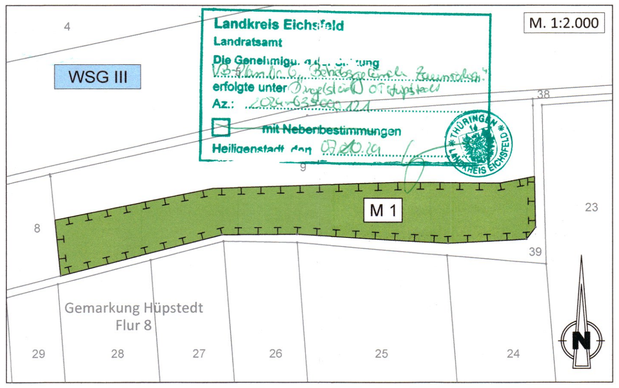
3. Um den Zielsetzungen des Bundes und des Landes Thüringen zum Klimaschutz zu entsprechen sind Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen zugelassen, vor allem auf ausreichend südexponierten Dachflächen.

4. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des dazugehörigen Betriebsgebäudes nicht mehr als 3 m überschreiten. Unabhängig von Gebäuden errichtete Werbeanlagen werden auf max. 4 m Höhe beschränkt.

Übersichtskarte



Externe Maßnahmenfläche



Landkreis Eichsfeld
Landratsamt
Die Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Betriebsgelände Zaunröder Straße" erfolgte unter Auflagen und Bedingungen
Az.: 63.511.00.097/2024-635000121
mit Nebenbestimmungen
Heiligenstadt, den 07.10.24

Hinweise

1. Bei Erdarbeiten gemachte Bodenfunde sind gemäß § 16 ThürDSchG unverzüglich den zuständigen Behörden (Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Bereich Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Archäologie) anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind im unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen. Der Träger des Bauvorhabens hat als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen.

   Tiefbauarbeiten sind dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens 2 Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten erfolgen kann.

2. Bei Erdarbeiten besteht die allgemeine Erkundungspflicht. Die erforderliche Genehmigung (Erlaubnisschein für Erdarbeiten) ist beim Technischen Netzservice der TEN - Thüringer Energienetze (http://planauskunft.thueringer-energienetze.com) einzuholen.

3. Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen. Es wird um eine unverzügliche Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen nach Abschluss der Maßnahme in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen gebeten.

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

Thüringer Bauordnung (ThürBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis geändert und § 91 neu gefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 30.Juli 2019 (GVBl. 2019, 323), letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340).

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (ThürDSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. 2004, 465), letzte berücksichtigte Änderung:
mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).

Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2003 (GVBl. 2003, 511), letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 121).

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 06. AUG. 2024 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 06. AUG. 2024 (Siegel) Referatsbereichsleiter

Bebauungsplan Nr. 6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Betriebsgelände Zaunröder Straße" Ortschaft Hüpstedt der Stadt Dingelstädt

Satzung Stand: Juli 2024

Z:\PROJEKTE_2K890_Private-EIV\09BP_B-Plan_Hüpstedt_Betriebsgelände-Zaunröder-Straße\05_Lph 3-4 EP_GPlk_CAD\00_Satzung\VBB-Plan_Hüpstedt_Betriebsgelände_Entwurf.dwg