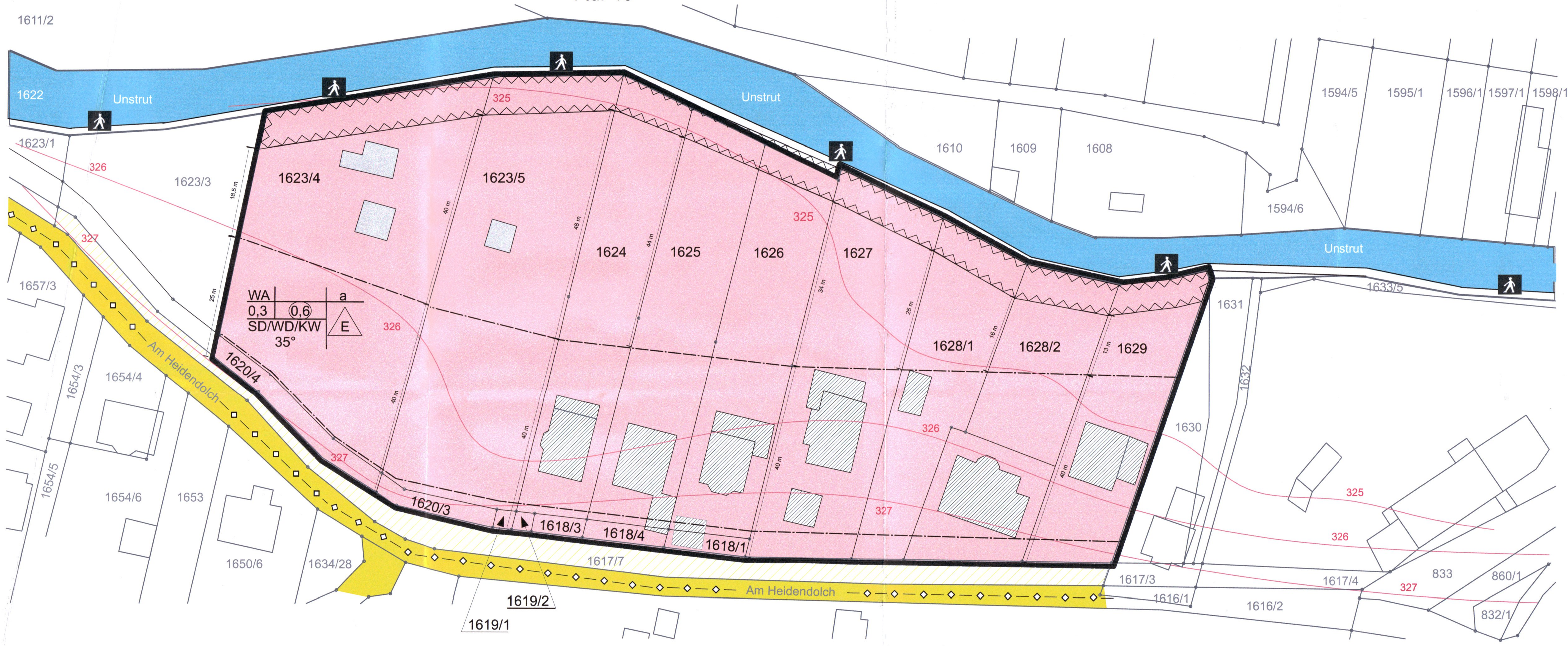
3. Änderung Bebauungsplan 3-3 des Bebauungsplanes Nr. 3/91 „Im Heidendolch“ Stadt Dingelstädt / Eichsfeld

Teil A: Planzeichnung

Gemarkung Dingelstädt
Flur 19



Planzeichen - PlanzV90 -

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

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

0,3 zulässige Grundfläche je m² Grundstücksfläche (§19 BauNVO)
(0,6) zulässige Geschossfläche je m² Grundstücksfläche (§20 Abs.2 BauNVO)

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

a — abweichende Bauweise (§22 (4) BauNVO)
E — nur Einzelhäuser zulässig (§22 Abs.2 BauNVO)
Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)

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

Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	abweichende Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	nur Einzelhäuser zulässig
Dachform Dachneigung		

SD – Satteldach   WD - Walmdach   KW – Krüppelwalmdach

nachrichtliche Übernahme

6. Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Grundstückszufahrten

Fußgängerbereich (Gehweg)

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

—◇—◇—◇— unterirdisch

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

Wasserflächen und Gewässernebenflächen (Unstrut)

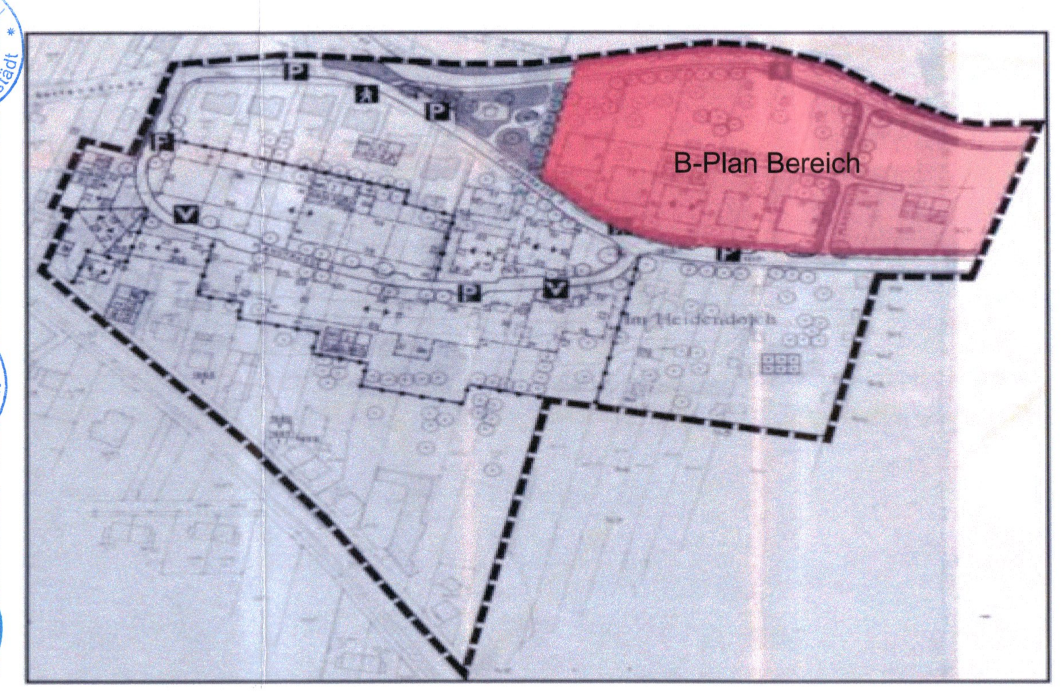
Zeichnerische Hinweise

vorhandene Bebauung im Geltungsbereich

vorhandene Nebengebäude im Geltungsbereich

1619/1 Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer

327 Höhenlinie mit Höhenangabe



Stadt Dingelstädt
3. Änderung Bebauungsplan 3-3 des Bebauungsplanes Nr.3/91 “Im Heidendolch”

Gemarkung Dingelstädt
Flur 19
Flurstücke 1618/1, 1618/3, 1618/4, 1619/1, 1619/2, 1620/3, 1620/4, 1623/4, 1623/5, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628/1, 1628/2, 1629

Planungsbüro:
Ingenieurbüro Bochnig
Planung – Statik - Bauleitung
Mühlhäuser Straße 31
37351 Silberhausen

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Herbert Bochnig

Stand:
Juni 2020

GESETZESGRUNDLAGEN
in der gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses
- BAUGESETZBUCH (BauGB)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
- BAU- UND RAUMORDNUNGSGESETZ (BauROG)
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)
- PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV '90)
- REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN NORDTHÜRINGEN
THÜRINGER BAUORDNUNG (ThürBO)
THÜRINGER KOMMUNALORDNUNG (ThüKO)
THÜRINGER LANDESPLANUNGSGESETZ (ThLPlG)
THÜRINGER NATURSCHUTZGESETZ (ThürNatG)
THÜRINGER NACHBARRECHTSGESETZ
THÜRINGER WASSERGESETZ (ThürWG)

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Grundlage für die nachfolgenden Festsetzungen der First- und Traufhöhen ist als Bezugsebene die Oberkante der Straße „Am Heidendolch“ vor der jeweiligen Gebäudemitte.

- Höhe der baulichen Anlagen (§18 BauNVO)
- Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§20 BauNVO)
Die Gebäudehöhe darf im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet eine Höhe von max. 9,50 m, gemessen von der Bezugsebene bis zur Firsthöhe des Gebäudes nicht überschreiten.
Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet darf die Traufhöhe der Gebäude, gemessen von der Bezugsebene bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhautoberkante ein Maß von 5,50 m nicht überschreiten.

1.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
Die Errichtung von Hauptgebäuden/Wohngebäuden ist nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig.
Die Errichtung von baulichen Anlagen, wie Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen nach §§ 12, 14 BauNVO sowie Anlagen zur Gewinnung und Nutzung alternativer Energien zur Gebäudeversorgung sind außerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig. Dabei gilt im straßenseitigen Bereich außerhalb der *dargestellten Baugrenzen eine Begrenzung der Bauwerkshöhe* von max. 3,50 m - Grundlage Bezugsebene und im nördlichen Bereich außerhalb der dargestellten Baugrenzen eine Begrenzung der Bauwerkshöhe von max. 3,50 m – Grundlage natürliche Geländehöhe.
Nebengebäude sind auch mit Flachdach zulässig.

- abweichende Bauweise (§22 (4) BauNVO)
Es darf an die vorderen und seitlichen Grundstücksgrenzen heran-gebaut werden.

1.3 Gestaltung baulicher Anlagen (§9 Abs.4 BauGB, §9 ThürBO)
Dachneigung der Hauptbaukörper: Im Plangebiet sind Dachneigungen von mindestens 35° zulässig. Unterschreitungen sind unzulässig.

1.4 Grünplanerische Festsetzungen (§9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)
Auf eine standortbezogene zeichnerische Festsetzung von Pflanzvorgaben bezüglich Heckenstreifen und Einzelbäumen (wie im vorherigen B-Plan) wird verzichtet. Gleichwohl wird textlich festgesetzt, dass in dem gesamten Änderungsgebiet insgesamt mindestens 44 Einzelbäume, sowie mindestens 231m² Hecken anzulegen / zu erhalten sind. Bestehende Pflanzungen sind dabei einzurechnen. Für die Neu- bzw. Ersatzpflanzungen gilt: Es sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze gem. der angegebenen Pflanzliste zu verwenden. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung gleicher Art und Anzahl vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
Die geltende DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten" ist zu berücksichtigen.

Pflanzliste - Artenauswahl
Bäume: Pflanzgut: H. 3xv., o.B. STU 8-10 cm, gemessen in 100 cm Höhe;
Acer campestre, Acer platanoides, Aesculus hippocastanum, Amelanchier ovalis, Betula pendula, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Malus sylvestris, Mespilus germanica, Prunus avium, Prunus padus, Populus tremula, Pyrus pyraster, Quercus petraea, Quercus robur, Rhamnus frangula, Salix, Sorbus aria, Sorbus domestica, Sorbus aucuparia, Sorbus torminalis, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Ulmus carpinifolia, Ulmus glabra, Ulmus laevis
Obstbäume: Pflanzgut: H. 3xv., o.B. STU 8-10 cm, gemessen in 100 cm Höhe, Kronenansatz in160 cm Höhe;
Malus domestica in Sorten, Prunus avium, Prunus domestica in Sorten, Pyrus communis in Sorten, Prunus cerasifera, Juglans regia in Sorten,
Sträucher: Pflanzgut: 2xv., o.B. mind. 60-80 cm;
Acer campestre, Berberis vulgaris, Carpinus betulus, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Cytisus scoparius, Erica carnea, Euonymus europaeus, Fagus sylvatica, Hippophae rhamnoides, Ilex aquifolium, Juniperus communis, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Lonicera nigra, Prunus spinosa, Rhamnus cathartica, Ribes alpinum, Rubus caesius, Rubus idaeus, Rosa canina und Arten, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Taxus baccata, Viburnum lantana, Viburnum opulus
Erforderliche Ersatzpflanzungen sind zeitlich im unmittelbaren Zusammenhang des Ausfalles von Pflanzungen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode zu realisieren.
Es ist eine aufgelockerte Bepflanzung vorzusehen mit Sträuchern und / oder Bäumen (Pflanzgut und -art gem. der Pflanzliste). Rasenflächen sind als Gebrauchsrasen anzulegen. Bei den Gehölzanpflanzungen ist das Thüringer Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.

2. Sonstige Festsetzungen
Stellplätze, Fuß- und Gehwege sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen. Alternativ können sie als Pflasterflächen ausgeführt werden.
Die maximale Einleitmenge von Niederschlagswasser in die Unstrut darf 5 L/(s * ha) nicht überschreiten.

3. Textliche Hinweise
Bei Funden von Bodendenkmalen (§ 19 ff. DSchG u. § 16 Thür.DSchG) während der Ausführung der Erdarbeiten ist das Thür. Landesamt Denkmalpflege und Archäologie, Humboldstr. 11, 99423 Weimar oder die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen. Zufallsfunde sind dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Fundstelle und Fund sind im unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen.
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Um- und Neuverlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mind. 3 Monate vor Baubeginn mit den betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.
Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben sind dem Thür. Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodenkundliche Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.
Rechtliche Grundlage dazu sind das "Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)" in der Fassung vom 02.03.1974 (BGBl. I. S. 591) und die Verordnung zur Ausführung des "Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten" in *der Fassung des BGBl. III 750-1-1.*
Die Schichtenverzeichnisse einschl. der Erkundungsdaten und die Lagepläne sind von den beauftragten Bohrfirmen bzw. durch das beauftragte Ing.-büro an das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.
Vorhandene u. künftig verbleibende Grenzmarkierungen sind mit geeigneten Maßnahmen zu sichern. Bei Gefährdung von geodätischen Festpunkten ist beim Landesamt für Vermessung u. Geoinformation, Hohenwindenstr. 13a, 99086 Erfurt, ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.
Sollten sich während der Erdarbeiten Altlastverdachtsmomente ergeben, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist das LRA Eichsfeld umgehend zu verständigen, um weitere Vorgehensweisen abzustimmen.

Verfahrensvermerke

01) Der Stadtrat hat am 20.03.19 in öffentlicher Sitzung die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Dingelstädt, den 16.11.2020 .... Der Bürgermeister

02) Der Änderungsbeschluss wurde am .... im Unstrut-Journal ortsüblich veröffentlicht.
Dingelstädt, den.................... .... Der Bürgermeister

03) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB wurde in der Zeit vom 26.09.19 bis 21.10.2019 durchgeführt.
Dingelstädt, den 16.11.2020 .... Der Bürgermeister

04) Der Stadtrat hat am 20.03.19 den vorgelegten Bebauungsplan mit der zugehörigen Begründung gebilligt und das Satzungsverfahren eingeleitet.
Dingelstädt, den 16.11.2020 .... Der Bürgermeister

05) Der Bebauungsplan, einschließlich der dazugehörigen Begründung, hat in der Zeit vom 20.01. bis 21.02.2020 während der Dienstzeiten nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Dingelstädt, den 16.11.2020 .... Der Bürgermeister

06) Die Träger öffentlicher Belange (§4 BauGB) sind mit Schreiben vom 20.01.20 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden..
Dingelstädt, den 16.11.2020 .... Der Bürgermeister

7a) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes einschl. Begründung in der Zeit vom 27.07.20 bis 17.08.20 erneut öffentlich ausgelegen.
(Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Änderungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.)
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.07.20 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Dingelstädt, den 16.11.2020 .... Der Bürgermeister

7b) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes einschl. Begründung in der Zeit vom .... bis .... erneut öffentlich ausgelegen.
(Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Änderungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.)
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Dingelstädt, den.................... .... Der Bürgermeister

7c) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes einschl. Begründung in der Zeit vom .... bis .... erneut öffentlich ausgelegen.
(Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Änderungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.)
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Dingelstädt, den.................... .... Der Bürgermeister

08) Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.08.20 geprüft.
Das Ergebnis der Prüfung ist mit Schreiben vom 20.08.20 mitgeteilt worden.
Dingelstädt, den 16.11.2020 .... Der Bürgermeister

09) Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom 20.08.20 gebilligt.
Dingelstädt, den 16.11.2020 .... Der Bürgermeister

10) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 20.08.20 als Satzung beschlossen.
Dingelstädt, den 16.11.2020
Der Bürgermeister

11) Die Satzung mit dem Bebauungsplan wurde der Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 16.11.20 zur Genehmigung vorgelegt.
Dingelstädt, den 16.11.2020 .... Der Bürgermeister

12) Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.12.20 AZ [illegible] - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Dingelstädt, den 12.01.2021 .... Der Bürgermeister

13) Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Dingelstädt, den 12.01.2021 .... Der Bürgermeister

14) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie der Ort, an dem der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und wo über den Inhalt des Planes Auskunft zu erlangen ist, sind am 15.01.21 im Amtsblatt veröffentlicht, sowie ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 15.01.21 in Kraft getreten.
Dingelstädt, den 19.01.2021 .... Der Bürgermeister

15) Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 26. Okt. 2020 übereinstimmen.
~~Dingelstädt~~, den 26. Okt. 2020
Leinefelde - Worbis
~~Der Bürgermeister~~
Katasterbereichsleiter

Landkreis Eichsfeld
Landratsamt
Die Genehmigung der Satzung 3. Änderung B-Plan 3-3 des B-Planes 3/91 „Im Heidendolch“ erfolgte unter
Az.: 2020-[illegible]
mit Nebenbestimmungen
Heiligenstadt, den 15.12.20

3. Änderung Bebauungsplan 3-3 des *Bebauungsplanes Nr. 3/91 „Im Heidendolch“*
der Stadt Dingelstädt   Planteil im Maßstab 1:500

Stadt Dingelstädt
Geschwister-Scholl-Strasse 28
37351 Dingelstädt
Tel.: +49 36075 34-0
Mail: info@dingelstaedt-eichsfeld.de

Freistaat Thüringen
Bundesrepublik Deutschland

Stand: Juni 2020 - erstellt durch:

Ingenieurbüro Bochnig
Planung · Statik · Bauleitung
Mühlhäuser Strasse 31
37351 Silberhausen
Tel.: +49 36075 62873
Mail: info@ing-bochnig.de

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Herbert Bochnig