



# Bebauungsplan Nr. 30 "Am Lohberg I" in Dingelstädt (mit städtebaulichem Vertrag)

**TEIL A PLANZEICHNUNG**  
Gemarkung Dingelstädt  
Flur 19  
Flurstücke 1757, 1758, 1759,  
1760, 1761, 1802, 1850, 1849,  
1756, 1904

## TEIL B PLANZEICHNERKLÄRUNG

11 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet (Siehe textliche Festsetzungen 11) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)
<b>Mi</b>	Mischgebiet (Siehe textliche Festsetzungen 11) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)
12 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
<b>Mi</b>	<b>WA</b>
0,6	0,4
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2.3, § 17 und § 19 BauNVO)	
1,2	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2.3 § 17 und § 20 Abs. 2.3.4 BauNVO)	
<b>III</b>	<b>II</b>
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2.3, § 17 und § 19 BauNVO)	
FH max. 16 m	FH max. 10 m
Firsthöhe in Metern über Erdgeschossfußboden als Höchstmaß (Siehe textliche Festsetzung 12 II) (§ 18 Abs. 1 BauNVO)	
13 Bauweise, Baulinie, überbaubare Grundstücksfläche Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
○	offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
△	nur Einzelhäuser zulässig (Siehe textliche Festsetzung 13 I) (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
ZD, SD, WD, PD, vP, FD	für allgemeines Wohngebiet nur Zell-, Sattel-, Waln-, Putt-, versetzte Putt- und Flachdächer zulässig für Mischgebiet nur Putt-, versetzte Putt- und Flachdächer zulässig
< 45°	maximalzulässige Dachneigung
—	Baugrenze
Bsp. Nutzungsschablone	
Art der baul. Nutzung	WA    II
	— Zahl der Vollgeschosse
GRZ	0,4    0,6
	— GFZ
offene Bauweise	○    △
	— zul. Haustypen
	H = 10,0m
14 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
■	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
—	Straßenbegrenzungslinie
▼	Zufahrtsbereich/ Einfahrt
2 Hausversorgungs- und Hauptabwasserleitung (Istbestand) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	
○—○	Regenwasserleitung unterirdisch
○—○	Schmutzwasserleitung unterirdisch
○—○	Trinkwasserleitung unterirdisch
○—○	NS-Freileitung unterirdisch
○—○	MS-Freileitung unterirdisch
○—○	Sonstige Stromleitungen unterirdisch
○—○	Gasleitung unterirdisch
○—○	Fernmeldekabel unterirdisch
○—○	Telefon unterirdisch
3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	
○	Anpflanzen von Bäumen (Siehe textliche Festsetzung 14 II) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
4 Nachrichtliche Darstellung	
■	Kataster Gebäude
—	Flurstücksgrenze
1762	Flurstücksnummer
---	geplante Grundstücksgrenze
1	geplante Parzelle (nur Empfehlung, keine Festsetzung)
5 Sonstige Planzeichen	
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- ALKIS vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation über

## TEIL C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1 Textliche Festsetzungen**  
Aufgrund des § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) werden festgelegt:

**11 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**  
11.1 Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet  
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen zulässig:  
- Wohngebäude  
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
- Betriebe des Beherbergungsbetriebes  
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
- Anlagen für Verwaltungen

**11.2 Nutzungen im Mischgebiet**  
- Im Mischgebiet (Mi) sind folgende Nutzungen zulässig:  
- Wohngebäude  
- Geschäftlich- und Bürogebäude  
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- sonstige Gewerbebetriebe  
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

**12 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 ff BauNVO)**  
12.1 Höhe baulicher Anlagen/ Trauf- und Firsthöhen  
- Allgemeines Wohngebiet:  
- max. Traufhöhe von 4,50 m für I- geschossige Bauweise  
- max. Traufhöhe von 6,50 m für II- geschossige Bauweise  
- max. zulässige Firsthöhe von 10,0 m  
- Mischgebiet:  
- max. Traufhöhe von 13,0 m für max III- geschossige Bauweise  
- max. zulässige Firsthöhe von 16,0 m

- Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Fahrbahnkante, die senkrecht zur Straße der Gebäudemitte liegt  
- Der Hauptzugang darf nicht höher als 1,0 m über Gelände liegen. Oberkante Kellergeschoss darf in Geländeoberfläche nicht mehr als 1/3 der Kellergeschosshöhe über Gelände liegen

**13 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO, § 4 ThürBO)**  
13.1 Bauweise  
- Es wird eine offene Bauweise festgelegt.  
- Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nur Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 20 m zulässig. Innerhalb des Mischgebietes ist eine max. Gebäudelänge von 50 m festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 4 BauNVO).

**13.2 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 un 10 BauGB, §§ 17 u. 23 BauNVO)**  
- Ausnahmsweise kann die Baugrenze bis zu 150 m für Erker oder ähnliche Bauteile überschritten werden, wenn diese gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnete Bauwerksteile darstellen. (Die Länge dieser Gebäudefläche darf nicht mehr als 30 v.H. des zugehörigen Hauptgebäudes betragen)

**13.3 Dachausbildung/-gestaltung (Wohngebäude)**  
- Es sind alle gängigen Dachformen, wie geneigte Zell-, Sattel-, Walmdächer sowie Putt-, versetzte Putt- und Flachdächer, für das allgemeine Wohngebiet zugelassen  
- Im Mischgebiet sind ausschließlich Putt-, versetzte Putt- und Flachdächer zulässig  
- Für die geneigten Dachformen wird eine Dachneigung von 30° bis 45° festgelegt. Dächer mit einem höheren Neigungsgrad als 45° sind unzulässig  
- Die Neigung von Flachdächern wird mit mind. 5° und für Putt- und versetzte Puttdächer von 20° bis 35° festgesetzt  
- Die Dachdeckung hat in einem Farbspektrum von Hellgrau bis Anthrazit/Schwarz sowie entsprechend dem Ortsbild angepasste Rottöne erfolgen.

**14 Örtliche Bauvorschriften (Igem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)**  
14.1 Gebäude-/ Fassadengestaltung  
- Die Aufgestaltung der Gebäudefassaden und Fassaden sind ohne Einschränkungen. Es wird dennoch die Verwendung von weniger auffälligen Farben, die sich in die Umgebung einpassen empfohlen  
- Die Gestaltung der Außenfassaden aus Klinker ist zulässig

**14.2 Werbeanlagen**  
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen die Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten  
- Leuchtschilder und Werbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig

**14.3 Einfriedungen**  
- Als Abgrenzung der Baugrundstücke zur Straßenverkehrsfläche sind Einfriedungen in Holz, als Natursteinmauerwerk, als lebender Zaun oder als Vogelschutzhecke auszuführen  
- Die Höhe der Einfriedungen darf höchstens 1,00 m betragen  
- Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bördstenoberkante, die straßenseitig senkrecht zur Gebäudemitte liegt  
- Im rückwärtigen Bereich (hinter Gebäuderkassade) können Metallzaune (Maschendrahtzaun) errichtet werden

**15 Freiflächen/Grünflächen (§ 9 (1), 10, 20 BauGB, § 9 ThürBO)**  
15.1 Interne Ausgleichsmaßnahme - Entwicklung einer Baumreihe/ Einzelbaum auf Grünstufen/Verkehrsbegleitgrün  
- Auf den Flächen sind Grünstrukturen mit Einzelgehölzen zu entwickeln durch:  
- Anpflanzen von einheimischen und standortgerechten Laubbäumen 1 oder 2. Ordnung als Hochstamm, 3xv. mB, SHU 14 - 16 cm im Abstand von ca. 30 m  
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz bei Abgang  
- Die Anpflanzung der Einzelbäume hat als Baumreihe zu erfolgen und hat spätestens 2 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahmen/Nutzungsaufnahme umzusetzen und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zur Abnahme anzuzeigen

**15.2 Anpflanzungsmaßnahmen**  
- Auf den Baugrundstücken ist je angelegene 300 qm Baugrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubb Baum 1 oder 2. Ordnung, alternativ ein altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sammlungsunterlage sowie mindestens drei standortgerechte, heimische Sträucher anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.  
- Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens zum Jahresende nach Fertigstellung des Wohngebäudes des jeweiligen Grundstückes zu erfolgen  
- Der Beginn des festgesetzten Anpflanzungen sowie die Realisierung des Ausgleichs ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen  
- Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Grundstückseigentümer zu ersetzen

**15.3 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**  
- Der nicht im Rahmen der Baudurchführung des Wohn-/Mischgebietes zu kompensierende, naturschutzrechtliche Eingriff wird an anderer Stelle der Stadt Dingelstädt ausgeglichen

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss  
Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 30 "Am Lohberg I" in Dingelstädt beschlossen.  
Der Beschluss wird am \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht.

Stadt Dingelstädt, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

2. Anhörung der Träger Öffentlicher Belange  
Das Einholen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § a Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich.

Stadt Dingelstädt, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 "Am Lohberg I" in Dingelstädt in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde am \_\_\_\_\_ durch den Stadtrat Dingelstädt beschlossen.  
Der Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am \_\_\_\_\_ ortsüblich.  
Der Planentwurf hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich öffentlich ausgelegt.

Stadt Dingelstädt, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss  
Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat den Bebauungsplan Nr. 30 "Am Lohberg I" in Dingelstädt in der Fassung vom \_\_\_\_\_ nach Erörterung der Anregungen und Bedenken als Satzung nach § 10 BauGB beschlossen.

Stadt Dingelstädt, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

6. Beglaubigte Planausfertigung  
Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 30 "Am Lohberg I" in Dingelstädt in der Fassung vom \_\_\_\_\_ entspricht der vom Stadtrat der Stadt Dingelstädt am \_\_\_\_\_ beschlossene Satzung.

Stadt Dingelstädt, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**GESETZESGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils gültigen Fassung
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der jeweils gültigen Fassung
- Thüringer Nachbarrechtsgesetz in der jeweils gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der jeweils gültigen Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
- Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes- Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 13, S. 267)
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz- KrW-AbfG) vom 27.09.1994 in der jeweils gültigen Fassung
- Thüringer Gesetz über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Thüringer Abfallwirtschaftsgesetz- ThürAbfG) vom 15.06.1999 in der jeweils gültigen Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 und Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 18. August 2009 (GVBl. S. 648) in der jeweils gültigen Fassung



geoproy geoportalt-h.de/geoclient/control

Stadt Dingelstädt  
Geschwister - Scholl - Straße 28  
37351 Dingelstädt

## Bebauungsplan Nr. 30: "Am Lohberg I" in Dingelstädt (mit städtebaulichem Vertrag)

Vorentwurf	
Bebauungsplan	Maßstab 1 : 500
Anlage Nr.	Blatt Nr. 1
Zeichnungs - Nr.	Projekt - Nr. 2068 41
Lagebezug	UTM
Höhenbezug: DHHN 2016	
Aufgestellt: Mühlhausen, den 10.12.2020	
Gezeichnet: MS	
Geprüft:	

Index	Art der Änderung	Gez.	Datum	Seit.
a				
b				
c				
d				
e				
f				

Blattlänge = 195 mm  
Blatthöhe = 550 mm  
Blattgröße = 0,65 m²

**Rother & Partner**  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Friedrichsberg 8  
99974 Mühlhausen  
Fon: 03601/4821-0  
Fax: 03601/4821-19  
info@rother-partner.de