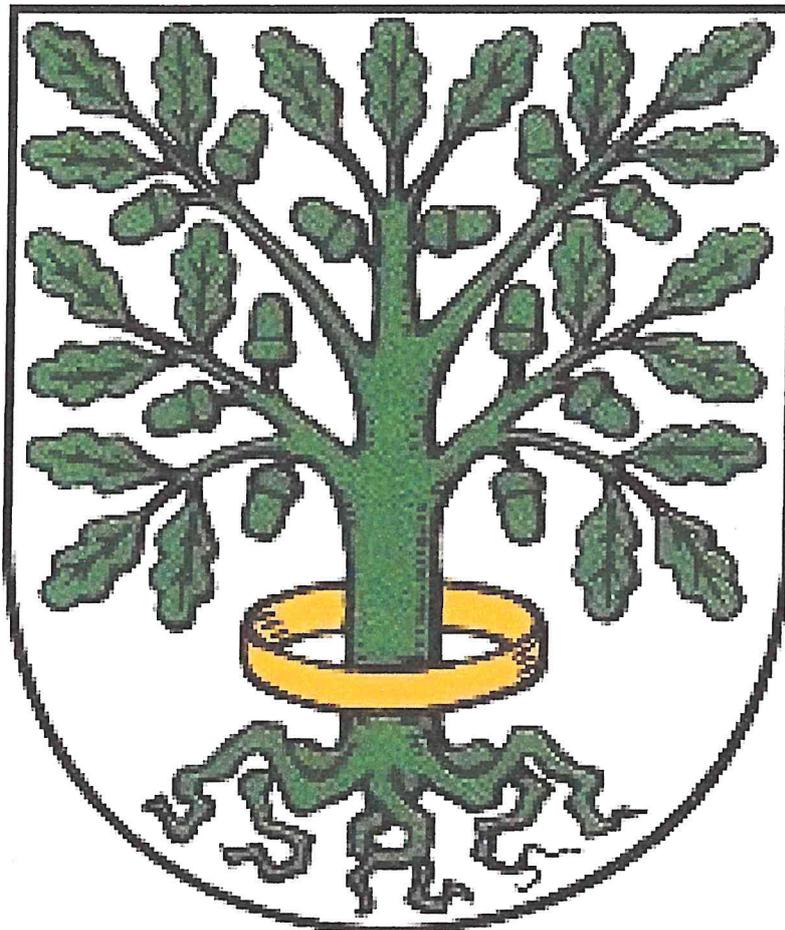


# Stadt Dingelstädt

## 3. Änderung Bebauungsplan 3-3 des Bebauungsplanes 3/91 „Im Heidendolch“

---



### Begründung zur 3. Änderung Bebauungsplan 3-3 des **Bebauungsplanes Nr. 3/91** **„Im Heidendolch“**

(§ 9 Absatz 8 BauGB)

Juni 2020

**Begründung der 3. Änderung Bebauungsplan 3-3  
des *Bebauungsplanes Nr. 3/91*  
*„Im Heidendolch“*  
37351 Dingelstädt / Eichsfeld**

Auftraggeber:

Stadt Dingelstädt  
Geschwister Scholl Straße 28  
37351 Dingelstädt/Eichsfeld

Aufgestellt:

**Begründung der 3. Änderung**

Ingenieurbüro Bochnig  
Planung – Statik – Bauleitung  
Dipl.-Ing. Herbert Bochnig  
Mühlhäuser Straße 31  
37351 Silberhausen

Stand:  
Juni 2020

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Anlass der Planung
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) / Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP2025)
4. Bestehende Rechtsverhältnisse
5. Räumlicher Geltungsbereich
6. Planinhalte und Festsetzungen
  - 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
    - 6.1.1 Art der baulichen Nutzung
    - 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 6.1.3 Bauweise
    - 6.1.4 Verkehrsflächen
    - 6.1.5 Erschließung
    - 6.1.6 Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für sonstige Bepflanzungen und Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen
  - 6.2 Hinweise
    - 6.2.1 Allgemeine Hinweise
    - 6.2.2 Textliche Hinweise
    - 6.2.3 Nachrichtliche Übernahme

## 1. Anlass der Planung

Für das Wohngebiet „Im Heidendolch“ der Stadt Dingelstädt besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Dieser Bebauungsplan war im Auftrag der Stadtverwaltung erarbeitet worden. Dabei wurde ein bereits teilweise als Wohnstandort genutztes Gebiet erweitert und abgerundet sowie als allgemeines Wohngebiet nach der Baunutzungsverordnung überplant.

Die 3. Änderung Bebauungsplan 3-3 des Bebauungsplanes 3/91 bezieht sich hier ausschließlich auf den nord-östlichen Geltungsbereich (rot gekennzeichnet) und ist im Übersichtsplan des Planwerkes ausgewiesen.

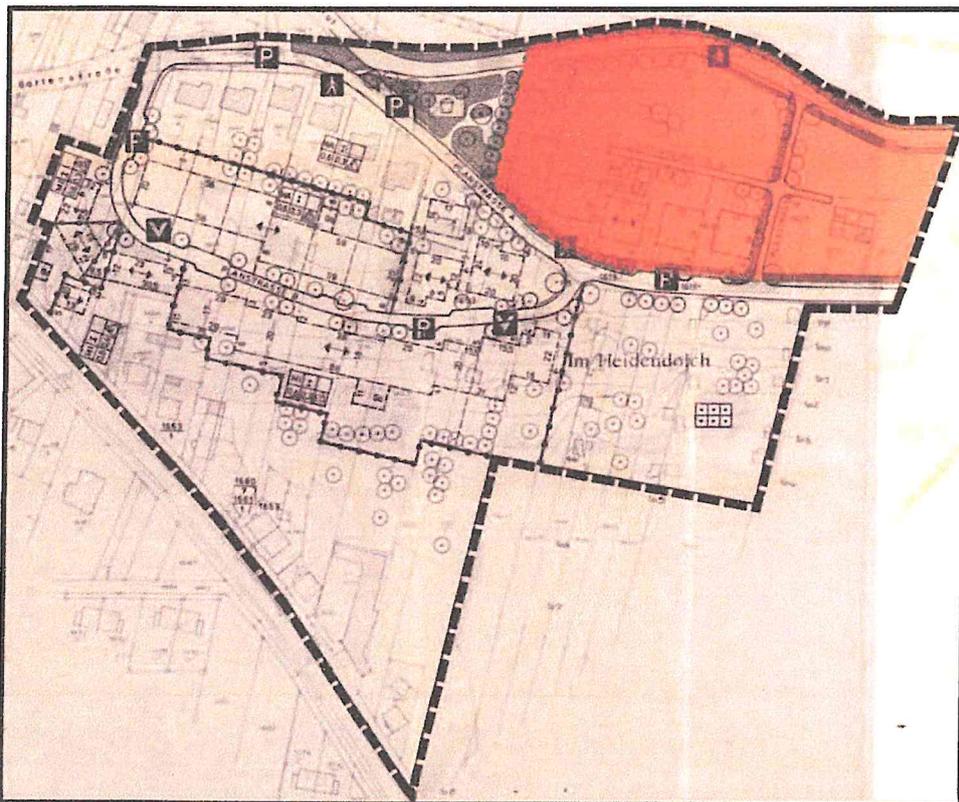


Abbildung  
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 3/91 und hält damit das Prinzip der Einräumigkeit ein.

Die 3. Änderung Bebauungsplan 3-3 des Bebauungsplanes 3/91 berücksichtigt die baulichen und grünplanerischen Entwicklungen in diesem Geltungsbereich (rot gekennzeichnet) und soll auf der Grundlage des BauGB vor allem die zukünftige Entwicklung sichern und die städtebauliche Attraktivität erhöhen.

Die, auf dem Planwerk im Teil B enthaltenen, Textlichen Festsetzungen untersetzen, regeln und sichern die städtebaulichen Entwicklungsziele im **festgesetzten Geltungsbereich der 3. Änderung**, unter Berücksichtigung der bisherigen Entwicklungen auf der Grundlage des B-Planes 3/91, ergänzen diese und sind weiterführend.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Dingelstädt verfügt seit 2010 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan und der Geltungsbereich des B-Planes ist auch als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Mit der Aufstellung der 3. Änderung Bebauungsplan 3-3 des Bebauungsplanes 3/91 „Im Heidendolch“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Nutzung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke, in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen der Gemeindeentwicklung der Stadt Dingelstädt, geschaffen werden.

→ *Planungsziele:*

- *Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf den, gem. § 4 (BauNVO) in der 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*
- *Anpassung der Baufenster an die vorhandenen Grundstücksgrenzen*
- *Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen*

## 3. Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) / Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP2025)

Die Stadt Dingelstädt ist als ausgewiesenes Grundzentrum als ein Konzentrationspunkt von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln.

In allen Grundzentren soll die medizinische Grundversorgung erhalten werden.

Der Bestand an Ärzten, Zahnärzten und ambulanten medizinischen Einrichtungen wie Ambulatorien, Diagnose- und Therapieeinrichtungen sowie Apotheken soll sichergestellt werden. Medizinische Versorgungszentren sollen in den Grundzentren eingerichtet bzw. ausgebaut werden.

In den Grundzentren soll eine Grundversorgung für die sportliche Betätigung mit

- Sportplatz mit Voraussetzung für Leichtathletik,
- multifunktionaler Sporthalle und
- Freibad

sichergestellt werden.

Zum Grundversorgungsbereich Dingelstädt gehören: Stadt Dingelstädt sowie die Gemeinden Helmsdorf, Kallmerode, Kefferhausen, Kreuzebra und Silberhausen.

Regional bedeutsame Straßenverbindungen:

- Dingelstädt – Küllstedt – Katharinenberg – (Treffurt)

Der Regionalplan Nordthüringen weist in Karte 4-1 Tourismus - Dingelstädt als regional bedeutsamen Tourismusort aus, eingebettet im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Eichsfeld.

Im Regionalplan Nordthüringen – Umweltbericht (Karte) ist das Plangebiet wie folgt dargestellt:

⇒ Siedlungsbereich + Überschwemmungsgefährdeter Bereich (hw-2)

Südlich an das Plangebiet grenzt das Vorranggebiet LB-39 - landwirtschaftliche Bodennutzung an.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete sind durch das Planvorhaben nicht betroffen
- Das Planvorhaben steht nicht im Widerspruch zu übergeordneten Landesplanungen

#### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

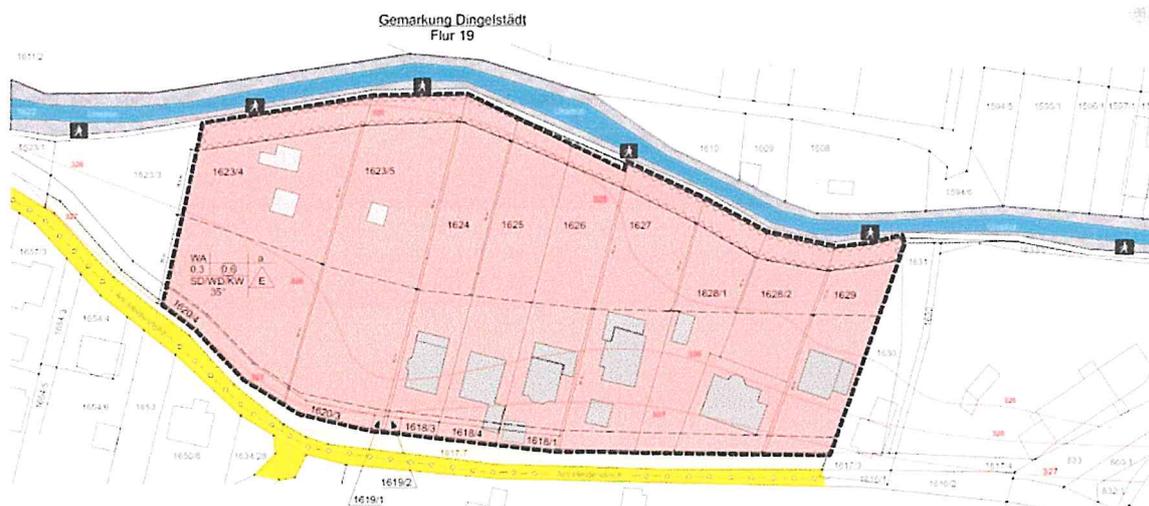
Der Geltungsbereich der 3. Änderung Bebauungsplan 3-3 des Bebauungsplanes 3/91, umfasst:

Gemarkung Dingelstädt, Flur 19	<u>Flurstück</u>	<u>Eigentümer</u>
	1618/1 + 1626	Privatbesitz
	1618/3 + 1619/2 + 1624	Privatbesitz
	1618/4 + 1625	Privatbesitz
	1619/1 + 1620/3 + 1623/5	Privatbesitz
	1620/4	Stadt Dingelstädt
	1623/4	Privatbesitz
	1627	Privatbesitz
	1628/1 + 1628/2	Privatbesitz
	1629	Privatbesitz

## 5. Räumlicher Geltungsbereich

Die 3. Änderung Bebauungsplan 3-3 des Bebauungsplanes 3/91 weist die Geltungsbereichsgrenze (§ 9 (7) BauBG) aus.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird durch die Planzeichnung bestimmt. Im Geltungsbereich liegen die bezeichneten Flurstücke der Gemarkung Dingelstädt.



Flächenbilanz des Geltungsbereiches: **ca. 14.410 m<sup>2</sup>** (ca. 1,441 ha)

davon WA-Allgemeines Wohngebiet: ca. 14.410 m<sup>2</sup>

## 6. Planinhalte und Festsetzungen

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das gemäß § 4 BauNVO festgesetzte Allgemeine Wohngebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen und berücksichtigt dabei die bereits vorhandene Bebauung und Baunutzung.

In dem in der Planzeichnung des B-Planes gekennzeichneten Gebieten sind ausschließlich Vorhaben nach § 4 (1), (2) und (3) Nr. 2 BauNVO zulässig.

- *Zugelassen werden nur solche Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht stören.*

Von der Zulässigkeit ausdrücklich ausgeschlossen sind Nutzungen nach:

- § 4 (3) Nr. 1 – Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- § 4 (3) Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,
- § 4 (3) Nr. 4 – Gartenbaubetriebe,
- § 4 (3) Nr. 5 – Tankstellen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen sind Bestandteil des B-Planes (Planwerk), Teil B: Textliche Festsetzungen.

### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem alten B-Plan nicht geändert.

- Grundflächenzahl (GRZ): **0,3** (§ 19 BauNVO)
- die max. zulässige Höhe wird gem. der Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Planwerkes, Pkt. 1.1 unter Berücksichtigung der Geländetopographie definiert, um hier eine entsprechende städtebauliche Ansicht zu gewährleisten.

Bezugsebene für die Höhe ist das Maß von der Oberkante der Straße bis zur First- und Traufhöhe des Gebäudes (Bezugspunkt jeweilige Gebäudemitte)

Die festgesetzte Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO) erfolgt für folgende bauliche Anlagen:

Außerhalb der dargestellten Baugrenzen, ist nur die Errichtung von baulichen Anlagen, wie Stellplätzen, Garagen, Carports, Nebenanlagen nach §§ 12,14 BauNVO, sowie Anlagen zur Gewinnung und Nutzung alternativer Energien zur Gebäudeversorgung zulässig.

Als Dachformen für die Hauptbaukörper werden Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einem Dachneigungswinkel  $\geq 35^\circ$  festgesetzt, Unterschreitungen sind unzulässig. Für die Nebengebäude sind Unterschreitungen des oben angegebenen Dachneigungswinkels, sowie Flachdächer zulässig.

### 6.1.3 Bauweise

Im B-Plan wurde eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt, um hier bereits vorhandene Bebauung zu berücksichtigen. Die bereits realisierte Gebäudeanordnung erfolgte sehr unterschiedlich, insbesondere an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen heran.

Es darf an die vorderen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden. Beim Heranbauen an die vordere Grundstücksgrenze gilt eine Begrenzung der Bauwerkshöhe von max. 3,50 m (Grundlage Bezugsebene).

#### 6.1.4 Verkehrsflächen

Alle im Geltungsbereich liegenden Wohngrundstücke sind über die Planstraße A „Am Heidendolch“ (Straßenbreite 5,50 m) an das weiterführende Verkehrswegenetz angebunden.



Luftbild  
Straßen  
netz  
Geltungs  
bereich

Stellplätze und Gehwege sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen. Alternativ können sie als Pflasterflächen ausgeführt werden.

#### 6.1.5 Erschließung

Das Plangebiet liegt in der [Trinkwasserschutzzone III](#).

Grundsätzlich sind bei der Verlegung der Abwasserleitungen in der Trinkwasserschutzzone die Forderungen der ATV 142, der Richtlinie: Ergänzende Regelungen zum Arbeitsblatt 142 (ThürStAnz Nr. 33/1994 S. 2276-2279 vom 28.07.1994) und der ATV H 146 zu beachten. Rechtsgrundlage für den Bereich der Trinkwasserschutzzonen bilden § 19 WHG i.V.m. § 130 Abs. 2 ThürWG und die ThürVAWS.

Der Wohnbaustandort ist derzeit ausreichend erschlossen, die bebauten Grundstücke sind Schmutzwasserseitig über einen Hauptsammler an die zentrale Kläranlage in Horsmar angebunden. Weitere Grundstücke können bei Bebauung problemlos an das vorhandene Kanal- und Trinkwassernetz angebunden werden.

Das Niederschlagswasser von den Flurstücken wird direkt in die Unstrut eingeleitet. Dabei gilt eine max. Einleitmenge von 5 L/s pro ha.

Erschließungsträger:

- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld WAZ Heiligenstadt (Abwasserentsorgung)
- Wasserleitungsverband „Ost-Obereichsfeld“ Helmsdorf (Trinkwasserversorgung)
- Stadt Dingelstädt, Kommunalen Straßenbaulastträger

### **6.1.6 Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für sonstige Bepflanzungen und Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen**

Um die Belange von Natur und Landschaft in angemessenem Maße zu berücksichtigen, wird in der Regel eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Diese kann für die 3. Änderung Bebauungsplan 3-3 des Bebauungsplanes Nr. 3/91 „Im Heidendolch“ aus den folgenden Gründen entfallen:

- ▶ Geltungsbereich der 3. Änderung ist im bereits vorhandenem, genehmigten B-Plangebiet,
- ▶ die Einbeziehung von vorhandener Infrastruktur / Erschließung ist hier nicht notwendig, da diese außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung liegen, und bereits Bestandteil des genehmigten B-Planes Nr. 3/91 sind
- ▶ das zulässige Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem alten B-Plan ist unverändert
- ▶ die Planstraßen C und D aus dem alten B-Plan entfallen, diese Flächen werden zu Hausgärten (siehe auch „Anlage EAB“)
- ▶ für die im alten B-Plan enthaltenen freistehenden Bäume (44 Stück) wird ein entsprechender Ausgleich geschaffen (siehe auch „Anlage EAB“)
- ▶ der Grünstreifen / die Hecke mit Überhälter-Bäumen entlang der Planstraße A ist im alten B-Plan „öffentliche Fläche“ – Umsetzung bzw. Ausgleich sind durch die Stadt Dingelstädt vorzunehmen
- ▶ für den Grünstreifen / die Hecke mit Überhälter-Bäumen entlang der Planstraße C wird ein entsprechender Ausgleich geschaffen (siehe auch „Anlage EAB“)
- ▶ für den Grünstreifen / die Hecke entlang der Unstrut wird ein entsprechender Ausgleich geschaffen (siehe auch „Anlage EAB“)

Auf eine standortbezogene zeichnerische Festsetzung von Pflanzvorgaben bezüglich Heckenstreifen und Einzelbäumen, wie im alten B-Plan, wird verzichtet. Gleichwohl wird textlich festgesetzt, dass in dem Änderungsgebiet insgesamt mindestens 44 Einzelbäume, sowie mindestens 231m<sup>2</sup> Hecken gemäß Pflanzliste anzulegen / zu erhalten sind. Bestehende Pflanzungen sind dabei einzurechnen.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass unter Anwendung von geeigneten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen das Plangebiet der 3. Änderung im Sinne der umweltrechtlichen Vorschriften als verträglich angesehen werden kann. Durch die Durchgrünung des Plangebietes und den Erhalt bestehender Gehölze erfolgt eine Einpassung des Plangebietes in die Umgebung. Die grünordnerische festgesetzte Anpflanzung von Gehölzen führt zu einer Erhöhung des Strukturanteils im Plangebiet.

*-> Die Stadt Dingelstädt und die Anwohner im Geltungsbereich dieses B-Planes sind im Rahmen eines abzuschließenden städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB grundsätzlich bereit, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen und zu sichern.*

## 6.2 Hinweise

### 6.2.1 Allgemeine Hinweise

#### Löschwasserversorgung

Im Plangebiet verläuft nördlich die Unstrut. Im Brandfall können hier die notwendigen Löschwassermengen entnommen werden. Entsprechende Zuwegungen zur Unstrut sind vorhanden. Damit ist insgesamt sichergestellt, dass die im Bedarfsfalle abzusichernden Löschwassermengen zur Verfügung stehen.

#### Alarmübertragung

Vom Plangebiet ist in ca. 600 m Entfernung ein nächstgelegener Feuerwehrstandort vorhanden.

#### Feuerwehrezufahrten

Es wird gewährleistet, dass die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr ständig freigehalten werden.

Die Zufahrten werden entsprechend den Anforderungen der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994 ausgeführt. Sie werden so befestigt, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 16 Tonnen befahren werden können.

Sperrbalken und Sperrpfosten in den Feuerwehrezufahrten sind nicht vorhanden.

Soweit die Anbringungen derartiger Sperreinrichtungen vorgesehen sind, wird gewährleistet, dass sie mit Verschlüssen ausgerüstet sind, die mit dem Unterflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 einwandfrei geöffnet werden können.

### 6.2.2 Textliche Hinweise

Die zeichnerischen Hinweise werden erläutert.

Die Hinweise betreffen Forderungen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie sowie Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen einschl. evtl. erforderlicher Verlegungen.

Erdaufschlüsse sollen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie angezeigt werden, um den Kenntnisstand über das Gebiet zu erweitern.

Weitere Hinweise betreffen abfallrechtliche Regelungen und Entsorgung. Die Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Gehölze im Rahmen der Durchführung eventuell erforderlicher Bauarbeiten wurden aufgenommen.

Sollten bei Bodeneingriffen geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Landratsamt zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.

Vorhandene Grenzmarkierungen sind generell zu sichern.

*Die Begründung zum Bebauungsplan und der Bebauungsplan haben zusammen offen gelegen und werden Bestandteil der Genehmigung.*

### 6.2.3 Nachrichtliche Übernahme

Das Vorhaben liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III.

Es gelten die entsprechenden Verbote und Nutzungseinschränkungen, die im Rahmen der geplanten Bebauung und Nutzung einzuhalten sind.

Das Allgemeine Wohngebiet widerspricht dieser Nutzung nicht.



Stadt Dingelstädt  
Geschwister-Scholl-Straße 28  
37351 Dingelstädt  
Telefon: +49 (0) 36075/34-0  
Telefax: +49 (0) 36075/62777  
e-Mail: [info@dingelstaedt.de](mailto:info@dingelstaedt.de)  
Webseite: [www.dingelstaedt.de](http://www.dingelstaedt.de)

Andreas Fernkorn  
Bürgermeister

37351 Dingelstädt/Eichsfeld, Juni 2020

### Anlagen

- Anlage EAB (Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung)

### 3. Änderung Bebauungsplan 3-3 des Bebauungsplanes 3/91 "Im Heidendolch" der Stadt Dingelstädt

#### Anlage EAB - Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

<b>Eingriff</b>						
Bezeichnung	Lage	Menge	Basis-Wert	öFÄ	Bemerkung	
Grünfläche / Hecken mit Überhälterb.	entlang der Planstraße A - ca. 3m breit	0			m <sup>2</sup> - lt. B-Plan "öffentl. Grünflächen" - Umsetzung / Ausgleich erfolgt durch die Stadt Dingelstädt	
Grünfläche / Hecken mit Überhälterb.	entlang der Planstraße C - ca. 3m x 70m	210	35		m <sup>2</sup>	
Grünfläche / Hecken	entlang der Unstrut - ca. 3m x 100m	300	35		m <sup>2</sup>	
<b>Grünfläche / Hecken</b>	<b>Gesamt</b>	<b>510</b>	<b>35</b>	<b>17.850</b>		
Bäume	westlich der Planstraße D	17	450			
Bäume	nördlich der Planstraße D / westl. PL-Str.C	12	450			
Bäume	südlich der Planstraße D / westl. PL-Str.C	11	450			
Bäume	östlich der Planstraße C	4	450			
<b>Bäume</b>	<b>Gesamt</b>	<b>44</b>	<b>450</b>	<b>19.800</b>		
Straße	Planstraße C - ca. 3m x 70m	210	20		m <sup>2</sup> - Straße entfällt und wird Hausgarten	
Straße	Planstraße D - ca. 3m x 93m	279	20		m <sup>2</sup> - Straße entfällt und wird Hausgarten	
<b>Straßen</b>	<b>Gesamt</b>	<b>489</b>	<b>20</b>	<b>-9.780</b>		
				<b>27.870</b>		
<b>Ergebnis Eingriff</b>						

<b>Ausgleich</b>						
Bezeichnung	Lage	Menge	Basis-Wert	öFÄ	Bemerkung	
Grünfläche / Hecken	ohne örtliche Festlegung - ca. 3m x 77m	231			m <sup>2</sup>	
<b>Grünfläche / Hecken</b>	<b>Gesamt</b>	<b>231</b>	<b>35</b>	<b>8.085</b>		
Bäume	ohne örtliche Festlegung	44				
<b>Bäume</b>	<b>Gesamt</b>	<b>44</b>	<b>450</b>	<b>19.800</b>		
				<b>27.885</b>		
<b>Ergebnis Ausgleich</b>						

<b>Bilanzierung öFÄ (ökologische Flächenäquivalente)</b>	<b>Eingriff</b>	<b>27.870</b>	<b>&lt;</b>	<b>27.885</b>	<b>Ausgleich</b>
--	-----------------	---------------	-------------	---------------	------------------