



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

TEIL B PLANZEICHENERKLÄRUNG

11 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
WA	Allgemeines Wohngebiet (Siehe textliche Festsetzungen 1.11) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)	
SO	Sonstiges Sondergebiet SO - ZENTRUM GESUND - mit Zweckbestimmung "Einrichtungen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" und einer Schank- und Speisewirtschaft mit max. 50 Personen (Siehe textliche Festsetzungen 1.12) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)	
12 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
SO	WA	
0,8	0,4	
1,2	0,6	
III	II	
H max. 13,50 m	H max. 10 m	
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 13.1) (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	
ZD, SD, WD, PD, vP, FD	für allgemeines Wohngebiet nur Zeit-, Sattel-, Walm-, Putz-, versetzte Putz- und Flachdächer zulässig für Sonstiges Sondergebiet nur Flachdach zulässig, für Nebengebäude auch Putz- oder Satteldächer	
	maximalzulässige Dachneigung	
	Baugrenze	
Bsp. Nutzungsschablone		
Art der bau. Nutzung	WA II	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	0,4 0,6	GFZ
offene Bauweise		zul. Haustypen
First-/Traufhöhe	H = 10,0m	
14 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenbegrenzungslinie	
15 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		
	öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
16 Flächen für Versorgungsanlagen (Planung) (§ 5 Abs. 2 Buchstabe b, Nr. 4 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)		
	Anlage für Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	
2 Hausversorgungs- und Hauptabwasserleitung (Ibestand) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)		
	Regenwasserleitung unterirdisch Schmutzwasserleitung unterirdisch	
	Trinkwasserleitung unterirdisch	
	MS-Freileitung unterirdisch MS-Freileitung unterirdisch Sonstige Stromleitungen unterirdisch Gasleitung unterirdisch Fernmeldekabel unterirdisch Telekabel 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 15.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
4 Nachrichtliche Darstellung		
	Kataster Gebäude	
	Flurstücksgrenze	
	Flurstücksnummer	
	geplante Grundstücksgrenze	
	geplante Parzelle (nur Empfehlung, keine Festsetzung)	
	Isophone aus Rasterlärnkarte	
5 Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung WA von SO	

GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES
- ALKIS vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation über www.geoprotal-ih.de

TEIL C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Textliche Festsetzungen
Aufgrund des § 9 BauGB in Verbindung mit der Bauanzuordnung (BAuNO) 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 (§ 4 BauNVO)
- im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen zulässig
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

11.2 Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit Zweckbestimmung „Einrichtungen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ einschließlich einer Schank- und Speisewirtschaft mit max. 50 Personen
- im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind folgende Nutzungen zulässig
- Altersgerechte und barrierefreie Wohnformen
- Altenagesstätte
- Ambulante Alten- und Kranken- und Palliativpflegeeinrichtungen
- Fitness-Sportzentrum für Rehabilitations- und Präventionszwecke
- Arzt- und Therapiepraxen (z.B. Physiotherapie, Ergotherapie etc.)
- Labordienste
- Büroräume für Dienstleistungen
- nicht störende Betriebe/ Kleingewerbe (kleine Läden, Kiosk)
- Speise- und Scharwirtschaften für bis max. 50 Personen (Cafeteria)

12 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)
12.1 Grundflächenzahl
- Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig
12.2 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
- Sonstiges Sondergebiet
- max. Traufhöhe von 13,5 m für max. III- geschossige Bauweise
- max. zulässige Firsthöhe von 13,5 m
- Eine Überfahrt für einen Fahrsiuhl ist bis max. 3,0 m über 13,50 m zulässig

- Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Fahrbahnachse, die senkrecht zur Straße der Gebäudemitte liegt
- Der Hauptengrad darf nicht höher als 10 m über Gelände liegen. Überkante Kellergeschoss darf in Geländehöhe 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
- Nach § 22 Abs. 2 BauNVO ist innerhalb des Sonstigen Sondergebietes eine max. Gebäudelänge von 50 m festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind nur Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 20 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 4 BauNVO)
13.2 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 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 Bauteile darf nicht mehr als 30 % H des zugehörigen Hauptgebäudes betragen)
13.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, § 4 ThürBO)
- Nebenanlagen, Garagen/ Carports und Stellplätze Fahrradunterstellplätze, so im Sinne von § 12 und § 14 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 49 ThürBO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Als Ermächtigungsgrundlage gilt § 23 Abs. 5 BauNVO
13.4 Dachausbildung/-gestaltung
- Es sind alle gängigen Dachformen, wie geneigte Zeit-, Sattel-, Walm- und versetzte Putz-, versetzte Putz- und Flachdächer, für das allgemeine Wohngebiet zugelassen
- Für die geneigten Dachformen wird eine Dachneigung von 8° bis max. 45° festgelegt. Dächer mit einem höheren Neigungsgrad als 45° sind unzulässig
- Die Neigung von Flachdächern wird mit mind. 2° und für Putz- und versetzte Putzdächer bis max. 38° festgesetzt
- im Sonstigen Sondergebiet ist ausschließlich ein Flachdach mit mind. 2° zulässig
- Die Flachdächer in WA und im SO sind die Höhe der AHK auf max. 10 m festgesetzt
- Die Dachdeckung hat in einem Farbspektrum von Hellgrau bis Anthrazit/Schwarz sowie entsprechend dem Ortsbild angepasste Rottöne erfolgen
- Photovoltaikanlagen, auch aufgeständert, sind zulässig

14 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)
14.1 Gebäude-/ Fassadengestaltung
- Die Aufgestaltung der Gebäudewände und Fassaden sind ohne Einschränkungen (Klinker, Putz, Glas, Holz, Fassadenplatten aus Kunststoff). Es wird dennoch die Verwendung von weniger auffälligen Farben, die sich in die Umgebung einpassen empfohlen
14.2 Werbeanlagen
- WA: Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung zulässig und dürfen die Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten
- Leuchtschilder und Werbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig
- Für das SO sind Werbeanlagen auf der Südseite des Gebäudes nicht zulässig. Auf der Ost-, Nord- und Westseite sind LED-beleuchtete Werbeanlagen zulässig. Diese dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten
14.3 Einfriednungen
- Als Abgrenzung der Baugrundstücke zur Straßenverkehrsfläche und benachbarten Grundstücken sind Einfriednungen in Holz, als Natursteinmauerwerk, Gabionen mit Natursteinfüllung, Doppelstabmattenzaun (Metall), als lebender Zaun oder als frei wachsende Vogelschutzhecke aus heimischen Laubbäumen auszuführen
- Die Höhe der Einfriednung wird in Anlehnung an § 50 Abs. 1 Nr. 7a ThürBO mit einer max. Höhe von 2,0 m festgesetzt
- Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Fahrbahnachse, die senkrecht zur Gebäudemitte liegt

15 Freiflächen/Grünflächen (§ 9 Abs. 10, 20 BauGB, § 9 ThürBO)
15.1 Interne Ausgleichsmaßnahme - Entwicklung einer Baumreihe/ Einzelbaum auf Grünstreifen/Verkehrsbegleitgrün
- M1: Auf den Flächen sind Grünstreifen mit Einzelgehölzen zu entwickeln durch
- Anpflanzen von einheimischen und standortgerechten Laubbäumen 2. Ordnung als Hochstamm, 3xv, mB, SHU 14 - 16 cm, im Abstand von ca. 10-15 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/Nutzungsmaßnahme umzusetzen und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zur Abnahme anzuzeigen
15.2 Anpflanzungsmaßnahmen
- M2: Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 qm Baugrundstückfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbau 1 oder 2. Ordnung, alternativ ein altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sanierungsunterlage sowie mindestens drei standortgerechte, heimische Straucher anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten
- Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens zum Jahresende nach Fertigstellung des Wohngebäudes des jeweiligen Grundstücks zu erfolgen
- Der Beginn des festgesetzten Anpflanzens 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 Ersatzmaßnahme
- Der nicht im Rahmen der Baudurchführung des Wohn-/Sonstigen Sondergebietes zu kompensierende, naturschutzrechtliche Eingriff wird an anderer Stelle der Stadt Dingelstädt ausgeglichen. Sollte der erforderliche Kompensationsbedarf nicht in Form von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erreicht werden, so ist das Defizit in monetärer Form mittels Ausgleichs- und Ersatzzahlungen zu kompensieren

TEIL D 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.

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.

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 ausliegt.

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.

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.

GESETZESGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauanzuordnung (BAuNO) 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 (ThürNatG) 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. 3214) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) 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 Wasserrechtsgesetz (ThürWRG) vom 18. August 2009 (GVBl. S. 648) in der jeweils gültigen Fassung

<http://www.geoproxy.geoport-ih.de/geoclient/control>

Stadtingelstadt
Geschwister - Scholl - Straße 28
37351 Dingelstädt

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

Entwurf
Bebauungsplan Maßstab: 1 : 500
Anlage Nr.: Blatt Nr.: 1
Zeichnungs- Nr.: Projekt - Nr.: 2068 41
Lagebezug: UTM Höhenbezug: DHHN 1916

Aufgestellt: Mülhausen, den 21.04.2022 Der Beauftragte:
Gezeichnet: P. Geprüft:

Stadtingelstadt, den ... Bürgermeister

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Lünefelde - Worbis
Es wird bemerkt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 23.11.2021 übereinstimmen.

Lünefelde - Worbis, den ... Referatsbereichsleiter

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

Blattgröße = 199 mm
Stattgröße = 576 mm
Blattgröße = 169 mm

Rother & Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Friedrichstraße 8
99974 Mülhausen
Telefon: 0361/4131-0
Fax: 0361/4131-19
info@rother-partner.de
www.rother-partner.de