

Bebauungsplan Nr. 22 -

"Wohnstandort Plan - Winkel"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stadt Dingelstädt, Landkreis Eichsfeld
Gemarkung: Dingelstädt
Flur: 19
Flurstücke: 158, 165/2, 166

TEIL A M. 1:500



Verfahrensvermerke Bebauungsplan

- Aufstellungsbeschluss**
Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat in einer Sitzung am 22.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 "Wohnstandort Plan-Winkel" beschlossen.
Dingelstädt, den 09.05.2017
A. Leck Bürgermeister (Siegel)
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung**
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat vom 29.03.2016 bis 29.04.2016 gem. § 3 (1) BauGB stattgefunden.
Dingelstädt, den 09.05.2017
C. Leck Bürgermeister (Siegel)
 - Auslegungsbeschluss**
Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat in seiner Sitzung am 22.06.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22 "Wohnstandort Plan-Winkel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), der textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
Dingelstädt, den 09.05.2017
C. Leck Bürgermeister (Siegel)
 - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 17.03.2016. Sie sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Dingelstädt, den 09.05.2017
A. Leck Bürgermeister (Siegel)
 - Auslegung**
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass den Bürgern im Rahmen des Auslegungsverfahrens auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, am 22.07.2016 im Amtsblatt "Unstrut-Journal" Nr. 7/2016 bekanntgemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22 "Wohnstandort Plan-Winkel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat vom 29.07.2016 bis 02.09.2016 öffentlich ausgelegt.
Dingelstädt, den 09.05.2017
A. Leck Bürgermeister (Siegel)
 - Abwägungsbeschluss**
Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.12.2016 geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mit dem Schreiben vom 24.03.2017 mitgeteilt worden.
Dingelstädt, den 09.05.2017
A. Leck Bürgermeister (Siegel)
 - Satzungsbeschluss**
Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.12.2016 geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mit dem Schreiben vom 24.03.2017 mitgeteilt worden.
Dingelstädt, den 09.05.2017
A. Leck Bürgermeister (Siegel)
 - Ausfertigung**
Der Bebauungsplan Nr. 22 "Wohnstandort Plan-Winkel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Dingelstädt, den 09.05.2017
A. Leck Bürgermeister (Siegel)
 - Bekanntmachung**
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 22 "Wohnstandort Plan-Winkel" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt vom 21.02.17, Nr. 7 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung vom 21.02.17 ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formelnormen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 21.02.17 in Kraft getreten.
Dingelstädt, den 03.05.2017
A. Leck Bürgermeister (Siegel)
- Verfahrensvermerk:**
Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Leinefelde - Worbis
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 08. Mai 2017 übereinstimmen.
Leinefelde-Worbis, den 12. Juni 2017.
i. A. Seibert Katasterbereichsleiter (Siegel)

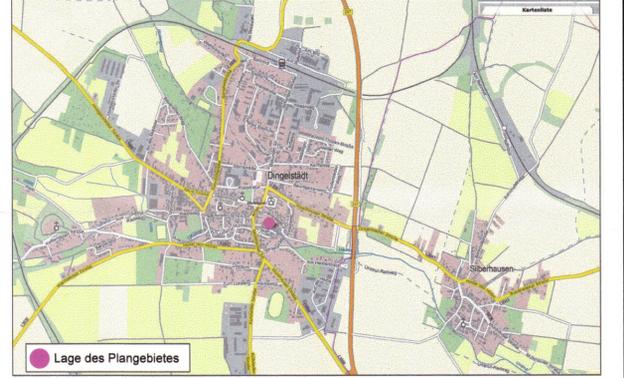
TEIL B

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 12 Abs. 3a BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet - WA (§4 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmeweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Behältergewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen wenn sie aus der kleinteiligen Struktur der geplanten Wohnbebauung heraus betrieben werden können.
Nicht zulässig sind:
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
2.1 **Höhe baulicher Anlagen**
Die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt. Sie ist eine Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie (Oberkante First, oberer Wandabschluss oder Attikaabschluss) bezogen auf den in der Erschließungsstraße festgesetzten Bezugspunkt (§ 16, 18 BauNVO).
Für die Satteldächer (SD) wird eine einheitliche maximale Gebäudehöhe von 13 m in Bezug zum Bezugspunkt (siehe Zeichnung) festgesetzt. Die anlieberbare Stelle ist auf max. 7 m begrenzt (§ 2 Abs. (3) Thür BO). Dabei ist zu beachten, dass sich Trauf- und Firsthöhen benachbarter Gebäude um maximal 1,50 m unterscheiden dürfen (betrifft WA 3 - Anbau an Winkel 3 und WA 4 - Anbau an vorhandene Scheune).
2.2 **Grundflächenzahl - GRZ**
Die Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 Bau NVO wird auf 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist gemäß § 19 Abs. 4 Bau Nv bis 0,8 zulässig.
2.3 **Bauweise/Überbaubare Grundstücksflächen**
Im Plangebiet wird für WA 1 die geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das heißt, dass die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind.
An der Westseite von Flurstück 158 erfolgt die Erschließung. Die Straße „Winkel“ wird entlang der Grundstücksgrenze weitergeführt.
Für WA 2, 3 und 4 wird aus stadtgestalterischen Gründen die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Hauptgebäude können einseitig in einer Grundstücksgrenze errichtet werden. Für die abweichende Bauweise gelten ebenfalls die Regelungen der offenen Bauweise hinsichtlich des seitlichen Grenzabstandes. Durch die Festsetzung der beiden unterschiedlichen Bauweisen wird gewährleistet, dass sich die Neubauten in die Bebauungsstruktur der Umgebung einfügen bzw. sich an der unmittelbaren Nachbarschaft orientieren. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert und nur in diesen Bereichen dürfen Hauptgebäude errichtet werden. Ein geringfügiges Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen kann zugelassen werden (nach § 23 Abs. 2). Die Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Gebäude nicht überschritten werden. Ein Zurücktreten hinter dieser Linie ist in beliebigem Abstand möglich. Auch bei der Baugrenze ist ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen möglich. Um ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild für das neue Quartier zu erreichen und das neue Wohnquartier optisch zu schließen, wird die Firstrichtung parallel zur Grundstücksgrenze zwischen Flurstück 158 und 165/2 sowie analog (weiterführend) zur vorhandenen Scheune auf Flurstück 170 ausgerichtet und verbindlich festgeschrieben.
2.4 **Gestaltung baulicher Anlagen**
Das Plangebiet befindet sich im historischen Stadtkern von Dingelstädt. Für die Gestaltung der Baukörper gilt die "Satzung der Stadt Dingelstädt über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt". Die zusammenhängende Neubebauung ist in Gebäudeabschnitte zu strukturieren. Eine Parzellierung wie sie im historischen Stadtkern üblich ist, soll auch bei zusammenhängenden Neubauten durch die Variation von Traufhöhen, Fassadengliederungen und Farbgestaltung ablesbar sein. Als Dachform werden für alle Gebäude die in der Umgebung vorhandenen charakteristischen Satteldächer (SD) festgelegt. Die Dachneigung kann 35° - 50° betragen. Als Dachdeckungsmaterialien für Satteldächer einschließlich Dachaufbauten sind wie in der Gestaltungssatzung festgelegt, gebrannte Tonziegel in unglasiertem Rotton oder Platten aus Naturschiefer zulässig. Dachbegrünungen auf Flachdächern der Nebenanlagen (überdachte Parkplätze) sind auf den vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar Dächern ausdrücklich zugelassen. Die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen bedarf nach § 13 ThürDSchG einer denkmalrechtlich Erlaubnis.
- Nebenanlagen, Garagen und Flächen für Stellplätze und Garagen**
(gem. § 12 und § 14 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Die Nebenanlagen (Anwohnerstellplätze) im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können innerhalb des Plangebietes auf den vorgesehenen markierten Feldern errichtet werden. Dabei ist zu beachten, dass eine Überdachung der Stellplätze nur entlang der Grundstücksgrenze zu den Flurstücken 165/1, 167 und 169 möglich ist soweit bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Die mittlere Wandhöhe von 3 m darf nicht überschritten werden. Als Überdachung werden Grunddächer favorisiert. Eine Überdachung der Anwohnerstellplätze entlang der Grundstücksgrenze zu Flurstück 170 sowie der Parkplätze im Innenhof (Flurstück 165/2) wäre städtebaulich und wohnqualitativ störend und wird deshalb ausgeschlossen. Auf den Grünflächen im Innenhof sind Spielflächen für Kinder vorzusehen.

Textliche Hinweise

- Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar (Tel. 03643-818340) anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu sichern und zu erhalten. Nach § 7 Abs. 4 ThürDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.
 - Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu benachrichtigen.
 - Sollten sich im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens, der Erschließung oder Bauausführung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen bzw. sonstiger Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBoSchG) sofort der Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.
 - Erdafschlüsse (Erkundungs- und Baugrunderkundungen, Grundwasserstellen, geophysikalische Messungen) sowie geologische und bodenologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Weiterhin ist die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen (BGBl. I, S. 591 i.V.m. BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff. und BGBl. III 750-1-1 und BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).
 - Soweit durch Maßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dezernat 30, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt, ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.
 - Die gesamte Fläche des Plangebietes befindet sich in einem Wasserschutzgebiet Schutzzone III (weitere Schutzzone). Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Wasserschutzgebiet sind zu beachten. Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung-ThürVAwS).
 - Um den Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten, ist der kulturfähige Boden für bodenverbessernde Maßnahmen einzusetzen. Die DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial - sowie die DIN 18915 - Bodenarbeiten - ist zu beachten.
 - Die Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie ist zu berücksichtigen.
 - Die Planurkunde des Bebauungsplanes ist zugleich auch Vorhaben- und Erschließungsplan.
- Rechtsgrundlagen**
Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft getreten am 20. Juli 2004, in der Fassung der Bekanntmachung vom September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Beseitigung von Wohnbauland (Investitionsorientierungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468) in der derzeit gültigen Fassung.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509, 1510 f).
Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49)
Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Thüringer Haushaltsbegleitgesetzes 2008/2009 vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 267)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. 07. 2009 (BGBl. S. 2585) in der jeweils gültigen Fassung
Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648)

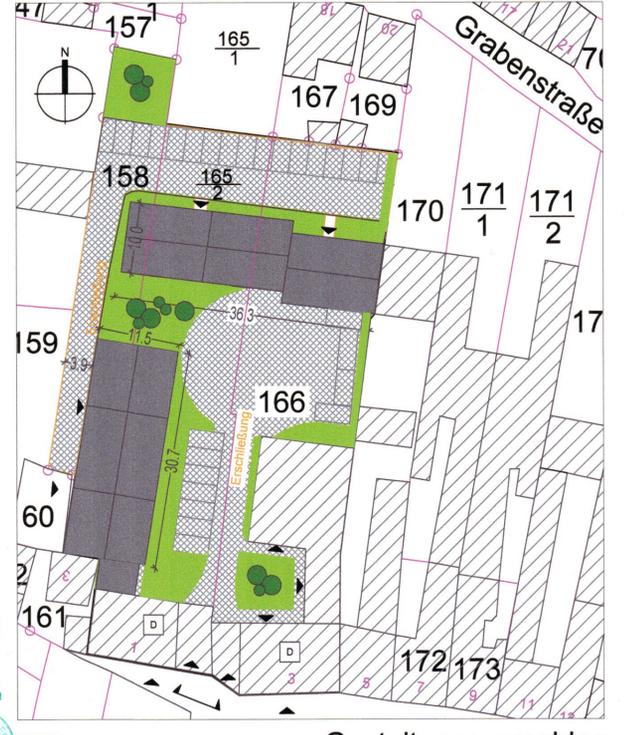


Übersichtskarte Dingelstädt, o. M.

Planzeichen nach der PlanZV90

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB u § 4 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Nutzungsschablone: a SD 35°-50° FH=13m 0,6 (1,2)
Fallschema der Nutzungsschablone: Bauweise, Dachform, Dachneigung, Gesamt-Gebäudehöhe, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
3.2 g Geschlossene Bauweise
3.3 a Abweichende Bauweise: Einseitiger Grenzausbau
3.4 Baulinie
3.5 Baugrenze
- Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
6.1 Straßenverkehrsfächen (Bestand)
6.3 Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung private Erschließung Plangebiet
- Verkehrsberuhigter Bereich** (nur Anwohnerzufahrt)
6.4 Einfahrtbereich
Einfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
Mülltonnenstandplatz
- Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Grünfläche für Anwohner
Spielfläche für Kinder (Anwohner)
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz** (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
14.3 Einzelanlagen, (unbewegliche Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen) (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) - Zweckbestimmung Anwohnerstellplätze Zweckbestimmung: Anwohnerstellplätze

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes** (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Nachrichtliche Übernahme**
15.8 Flurstück und Flurstücks-Nr.
Bestandsgebäude
Geplante Bebauung (siehe auch Gestaltungsvorschlag)
Metrische Maßangaben, Längen in m
- Höhenbezugspunkt in der Erschließungsstraße Verlängerung Winkel**
330,40 m ü.NHN
- Mühlgraben, Lage unklar**
vorn. Schutzwasserleitung
geplante Schutzwasserleitung
geplante Rigolenversickerung
geplante Regenwasserleitung
- Standort Hydrant - Löschwasserversorgung**



Gestaltungsvorschlag M. 1:500

Index	Bemerkung / Änderung	Datum	gez.
	Wendekreis im Innenhof	09.01.2017	MÜ-HU
	Einarbeitung Mühlgraben, Leitungsführung, Legende	01.11.2016	MÜ-HU
	Änderungen nach TÖB - Beteiligung	11.05.2016	MÜ-HU
	Änderungen nach Abriss Anbau Plan 1	15.04.2016	MÜ-HU
	Änderungen nach Besprechung am 19.01.2016	19.01.2016	MÜ-HU
	Änderungen nach Besprechung am 15.12.2015	16.12.2015	MÜ-HU

Bauherrn: Bauherrngemeinschaft:
David Hagedorn, Silvio Tasch, Tobias Völker
Vertreter: Silvio Tasch, Kirchberg 10, 9978 Rodeberg OT Struth, Tel.Nr. 036026-90499

ARCHITEKTUR Planung: Dipl. Ing. Miriam Müller-Geschubeth
Freie Architektin
Anschrift: 99974 Mühlhausen, Fichteweg 29
Tel.: 03601-8855045; 03601-423961
Fax: 03601-423961
E-Mail: post@mhm-architektur.de

BAUVORHABEN: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 - "Wohnstandort Plan - Winkel" NR-1

PLANINHALT: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 - "Wohnstandort Plan - Winkel" NR-2

PHASE		SATZUNG	
Datum:	10.05.2017	Maßstab:	1:500
Plan-Nr.:	001	Blattgröße:	A1
Plan-Index:	INDEX	gez.:	M.MÜ-HU TEL.NR.03601-423961
Datei-Code:	B-Plan 22- SATZUNG	Layout:	B-Plan

Hat vorgelegen zum Vorgang, 01.05.2017, 02.1. 2017 - 635000058
LANDKREIS EICHSFELD, Landratsamt Untere Bauaufsichtsbehörde, 13.05.17, Datum / Unterschrift