Zeichenerklärung

I. nach PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet, § 9 Abs. 1 BauGB, §6 BauNVO

2. Nutzungsschema

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen

3. Bauweise, Baugrenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 Abs. 7 BauGB
- Baugrenze, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Baulinie, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- offene Bauweise
- E — Einzelhäuser

4. Grünflächen

- private Grünfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs.6 BauGB

5. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche, § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
- Zweckbestimmung Fußgängerbereich

6. Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen (unterirdisch)

Bestand	Planung
G — Gas	G — Gas
E — Elektro	E — Elektro
T — Telekom	T — Telekom
SW — Schmutzwasser	SW — Schmutzwasser
RW — Regenwasser	RW — Regenwasser

II. Hinweisende Planzeichen

- 1773 — Flurstück mit Flurstücksnummer und Flurstücksgrenze aus ALK
- Abgemarkter Grenzpunkt aus ALK
- Grenzpunkt ohne Abmarkung aus ALK
- Wohngebäude aus ALK
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe aus ALK
- 31 — Gebäude mit Hausnummer aus ALK
- Siedlungsflächen aus ALK
- Industrie- und Gewerbefläche aus ALK
- Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr aus ALK
- Grünanlage aus ALK
- Gartenland aus ALK
- Landwirtschaft aus ALK
- Fließgewässer aus ALK
- Hinter den Höfen — Gewannflur aus ALK (ALK Stand vom 17.08.2017)
- Gemarkung Dingelstädt, Flur 19 — Gemarkung und Flurnummer

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Thüringer Bauordnung (ThürBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 61, 69, 76 geändert durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153).

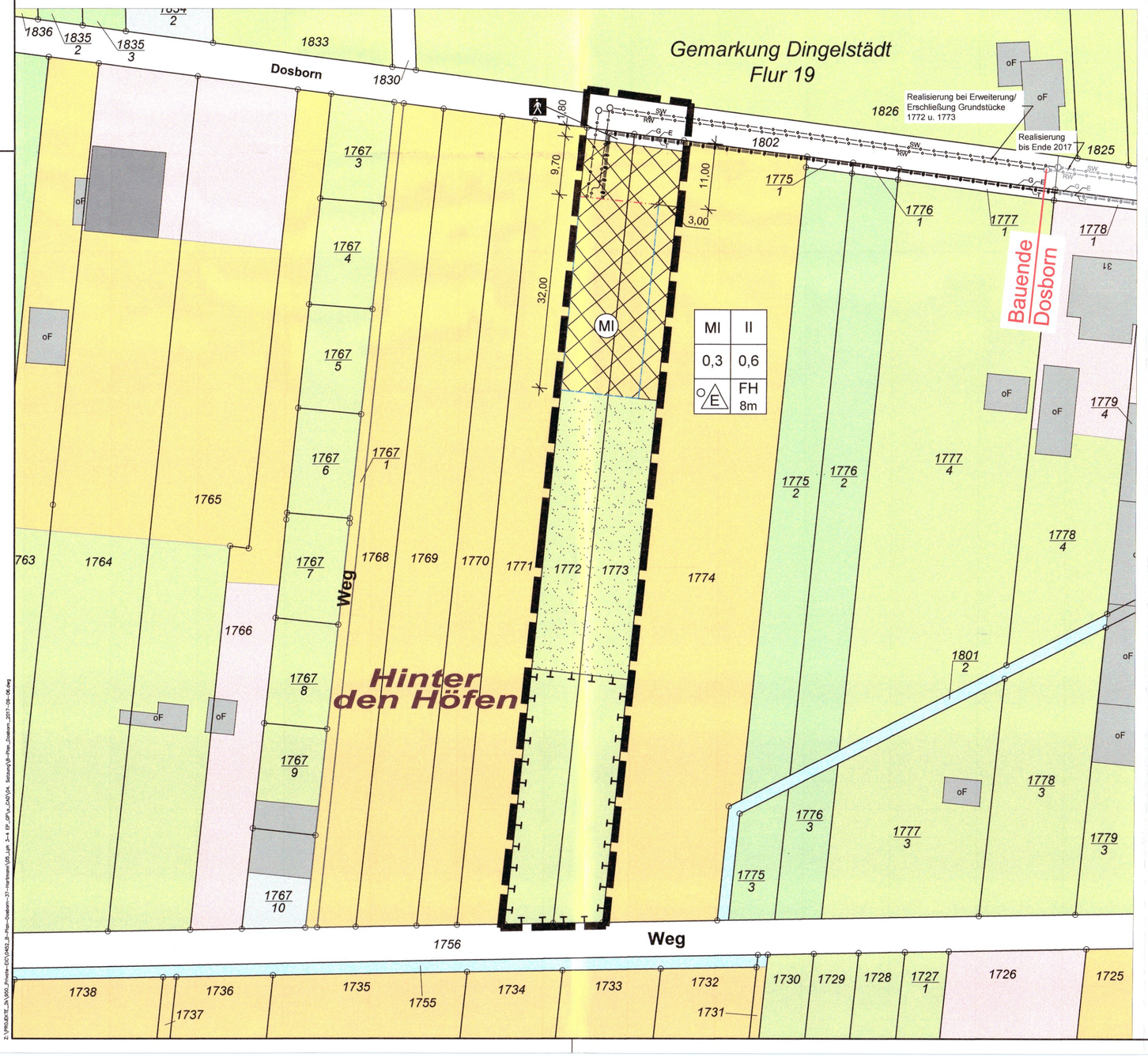
Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (1991 BGB1. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510).

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. 2006, 421) letzte berücksichtigte Änderung: § 26a geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2015 (GVBl. S. 113).

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (ThürDSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. 2004, 465) letzte berücksichtigte Änderung: § 5 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574, 584).

Bebauungsplan Nr. 25
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohn- und Geschäftsgrundstück Dosborn 37" der Stadt Dingelstädt

Teil A - zeichnerische Festsetzung



Grünordnungsplan (Auszug aus dem Umweltbericht)

Teil B - textliche Festsetzung

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6, § 12, § 14 BauNVO

Im Mischgebiet nach § 6 BauNVO sind zulässig
- Wohn- und Geschäftsgebäude

sowie:
- Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 17, § 19 BauNVO

2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.
Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,6 begrenzt.

2.2 Zur Höhenbegrenzung werden max. II Vollgeschosse festgelegt.
Es ist eine max. absolute Gebäudehöhe von 8,00 m von OK Straße festgesetzt.
Ausnahmen für einzelne Bauteile, wie Schornsteine und Abzüge über 8,00 m Höhe können im Einzelfall zugelassen werden.

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

3.1 Im Mischgebiet ist eine offene Bauweise festgeschrieben.

3.2 Im Baufeld sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.4 Zur Einhaltung der vorhandenen südlichen Straßenfront "Dosborn" wird eine Baulinie für die Vorderkante des Wohn- und Geschäftsgebäudes festgesetzt.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften
§ 9 Abs. 4 BauGB, § 83 ThürBO

1. Baukörpergestaltung
Für die Gestaltung der Fassaden und Dächer gilt, grellfarbige, spiegelnde oder stark reflektierende Materialien und Farbgebungen sind unzulässig.

2. Dachform und Dachneigung
Als Dachform ist Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach mit einer max. Neigung von 43° zulässig.

3. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind nur als offen wirkende Zäune aus Holz, Metallstäben oder Maschendraht bis 1,20 m Höhe zulässig. Geschnittene und freiwachsende Hecken sind zulässig.

4. Erneuerbare Energien
Um den Zielsetzungen des Bundes und des Landes Thüringen zum Klimaschutz zu entsprechen sind Solaranlagen bzw. Photovoltaikö-Anlagen, sinnvoll v. a. auf ausreichend südexponierten Dachflächen, zuzulassen. Eine entsprechende Ausrichtung der Firstrichtung ist zu empfehlen.

III. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
§ 9 Abs. 1a BauGB

- Anlage einer Streuobstwiese
- Pflanzungen von weiteren heimischen Bäumen und Sträuchern
- Umwandlung des bestehenden Intensivgrünland in dauerhaft extensiv genutztes Grünland
- Entsiegelung im südlichen Bereich durch Abriss von Lauben

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 2 an den Standort angepasste Bäume z.B. Acer campestre, Quercus petraea zu pflanzen. Diese müssen mindestens der Qualität (Solitär, 3xv., Stammumfang 12-14 cm) entsprechen und sind dauerhaft zu erhalten.

Im südlichen Grundstücksbereich ist eine Streuobstwiese aus mindestens zehn Obstgehölzen, sowie einer extensiven, düngungsfreien Grünlandnutzung vorzusehen. Die zu pflanzenden Obstgehölze (Prunus, Pyrus, Malus) sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen und müssen mindestens der Qualität 3xv., mit Drahtballierung entsprechen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Hierfür sind ein Erziehungs- und Aufbauschnitt sowie ein Wühlmausschutz, bestehend aus einem unverzinkten Drahtgitterkorb, vorzusehen. Die Gehölzauswahl ist an dem lokal typischen Sortiment von Streuobstgehölzen auszurichten.

Das extensiv genutzte Grünland hat durch die Aussaat einer insektenfreundlichen, gebietsheimischen, arten- und strukturreichen Saatgutmischung zu erfolgen. Hierbei sollte auf die Thüringer Blühmischung aus dem Agrarumweltprogramm zurückgegriffen werden. Die Aussaat hat zwischen April-Juni zu erfolgen.

Das Grundstück ist bis zu der festgesetzten Streuobstwiese im Süden, durch eine heimische Laubgehölzhecke einzufassen.

Zufahrts- und Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Porenbeton, großfugiges (Pflasterfuge >3 cm), wassergebundene Wegedecke) mit einer Versickerungsleistung von rund 30% als teilversiegelte Flächen herzustellen. Der Unterbau ist dementsprechend wasser- und luftdurchlässig zu gestalten.

Terrassenflächen sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 60 m² zulässig.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat Dingelstädt hat in seiner Sitzung am 20.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wohn- und Geschäftsgrundstück Dosborn 37 der Stadt Dingelstädt" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in der Zeit vom 10.10.2016 bis zum 11.11.2016 im Aushang der Stadt Dingelstädt.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Der Stadtrat Dingelstädt hat den Vorentwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit Stand vom März 2017, am 04.04.2017 gebilligt und zur frühzeitigen Auslegung bestimmt.
Die frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.05.2017 bis 09.06.2017 . Dauer und Ort der Auslegung wurden am 21.04.2017 im Amtsblatt der Nr. 4/2017 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.05.2017 bis 09.06.2017.

4. Abwägung
Der Stadtrat Dingelstädt hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 27.06.2017 geprüft. Der Beschluss wurde am 21.07.2017 im Amtsblatt Nr. 7/2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 04.07.2017 mitgeteilt. (§ 1 Abs. 7, § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

5. Förmliche Bürgerbeteiligung / Offenlegung
Der Stadtrat Dingelstädt hat den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung am 27.06.2017 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.07.2017 im Amtsblatt der Nr. 7/2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen wurden in der Zeit vom 31.07.2017 bis einschließlich 01.09.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

6. Förmliche Behördenbeteiligung
Die von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 27.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme im Zeitraum vom 31.07.2017 bis einschließlich 01.09.2017 aufgefordert. (§ 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

7. Abwägung
Der Stadtrat Dingelstädt hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 26.09.2017 geprüft. Der Beschluss wurde am ..... im Amtsblatt Nr. ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 28.09.2017 mitgeteilt. (§ 1 Abs. 7, § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

8. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit Stand vom September 2017, wurde vom Stadtrat Dingelstädt am 26.09.2017 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

9. Übereinstimmung Liegenschaftskataster
Durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation wurde am 28.09.17 bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 28.09.17 übereinstimmen.

Bestätigung der Verfahrensvermerke 1 - 9

Dingelstädt, den 04.10.17 (Siegel) Bürgermeister

10. Genehmigung
Die Satzung wurde der zuständigen Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 04.10.17 zur Genehmigung vorgelegt.
Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom 23.10.17, AZ 3017-635000124 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Dingelstädt, den 13.10.17 (Siegel) Bürgermeister

11. Ausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Dingelstädt, den 13.10.17 (Siegel) Bürgermeister

12. Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss Nr. 190122/2017 vom 26.09.17 wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 10 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Bauamt der VG Dingelstädt, Geschwister-Scholl-Straße 28, 37351 Dingelstädt während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und auf die Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 20.10.17 in Kraft getreten.

Dingelstädt, den 23.10.2017 (Siegel) Bürgermeister

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Leinefelde - Worbis

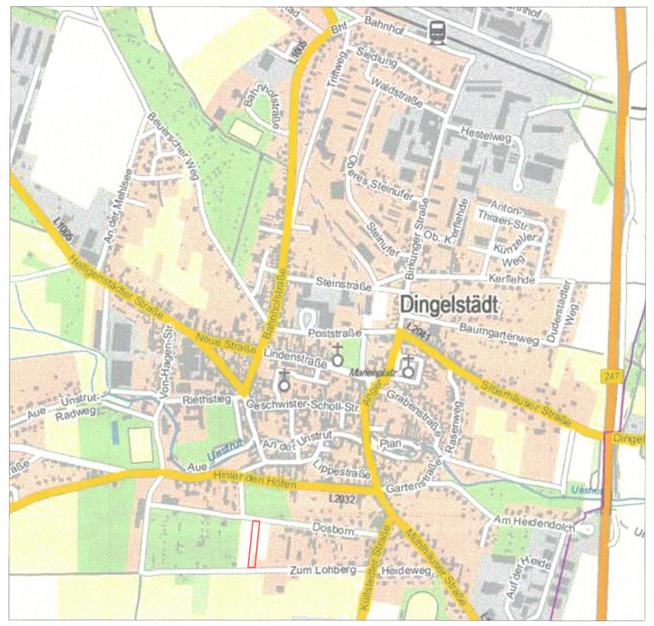
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 29. SEP. 2017 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 29. SEP. 2017 (Siegel) Katasterbereichsleiter

Hinweise

- Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind im unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG 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.
- Die baubedingten Bodenbeeinträchtigungen sind so gering wie möglich zu halten und unterliegen den jeweils gültigen Regelwerken (ATV DIN 18320, DIN 18915). Der durch die Baumaßnahme ausgehobene Oberboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und sollte weitestgehend innerhalb des Planungsgebietes bodenschonend weiterverwendet werden. Ist dieses nicht möglich, ist der Boden gemäß §202 BauGB vor Vergeudung oder Vernichtung zu schützen.
- Sollten sich im Rahmen der Bauphase Verdachtsmomente für das Vorliegen von Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG) unverzüglich dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen.
- Das Plangebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet der Zone III. Innerhalb dieses Schutzgebietes gelten die jeweiligen Verbote und Nutzungsbeschränkungen. Diese sind beim Bau, sowie der Unterhaltung von Gebäuden und Anlagen zu berücksichtigen.
- Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)vom 18.4.2017.
- Bei der Verlegung von Abwasserleitungen in der Schutzzone III sind die Forderungen des DWA-Arbeitsblattes A -142 (Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten) und des Merkblattes ATV-DVWK-M 146 (Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten, Hinweise und Beispiele) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.
- Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu benachrichtigen.
- Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³/Std. nach DVGW Arbeitsblatt 405 über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen.
- Soweit durch Maßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen können, ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dezernat 30, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt, ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

Geoproxy Kartenauszug
M 1 : 10.000


Dingelstädt
Bahnhof
Bahnhofstraße
Hauptstraße
Wiesenweg
Wiesenstraße
Hesseweg
Steinstraße
Poststraße
Baumgartenweg
Lindenstraße
Rathausplatz
Geschwister-Scholl-Str.
Aue
Dosborn
Zum Lohberg
Heideweg
Am Heiligenstock
L2022
Gartenstraße
Aue Leinefluß
Radweg
Leinefluß
Wenderstraße
Wenderstraße
Wenderstraße