



## **BEBAUUNGSPLAN Nr. 25**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Wohn- und Geschäftsgrundstück Dosborn 37“**

**der Stadt Dingelstädt**

### **Begründung**

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

**ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN**

**Stand: März 2017**

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25**

### **„Wohn- und Geschäftsgrundstück Dosborn 37“**

#### **der Stadt Dingelstädt**

Vorhabenträger: Michael Hartmann  
Steinufer 8  
37351 Dingelstädt

In Zusammenarbeit mit der Stadt Dingelstädt

erstellt auf Basis des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Dingelstädt in seiner Sitzung am 20.09.2016.

durch das Ingenieurbüro Kellner und Partner  
Lindenbühl 5  
99974 Mühlhausen

Stand: März 2017

## INHALTSVERZEICHNIS

- Teil A**      **Planzeichnung**
- Teil B**      **Textliche Festsetzungen**
- Teil C**      **Begründung**
- Teil D**      **Umweltbericht mit Grünordnungsplan  
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und  
Artenschutzbeitrag**  
hanf  
Gartenarchitekten und Landschaftsplaner  
Baunsbergstraße 63  
34131 Kassel

### **Begründung**

- 1.      städtebauliche und planungsrechtliche Erläuterungen**
  - 1.1.    Ortsspezifisch
  - 1.2.    Lage und Größe des Plangebietes
  - 1.3.    Planungsanlass
  - 1.4.    Nutzungsart, Nachbarbebauung
  
- 2.      Festsetzungen und Erläuterungen im Plangebiet**
  - 2.1.    Art der baulichen Nutzung
  - 2.2.    Maß der baulichen Nutzung
  - 2.3.    Bauweise, Baugrenze
  - 2.4.    Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - 2.5.    Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
  - 2.6.    Bauordnungsrechtliche Vorschriften
  
- 3.      Erschließung**
  - 3.1.    Verkehrsflächen
  - 3.2.    Abwasser
  - 3.3.    Wasserversorgung
  - 3.4.    Gas
  - 3.5.    Elektroenergie
  - 3.6.    Telefon
  
- 4.      Altlastenverdachtsflächen**
  
- 5.      Sonstiges**

## 1. städtebauliche und planungsrechtliche Erläuterungen

### 1.1. Ortsspezifisch

Dingelstädt liegt in Thüringen, im Eichsfeldkreis.

Die Entfernungen zu anderen Städten betragen:

- in nord-östlicher Richtung: ca. 40 km nach Nordhausen
- in süd-östlicher Richtung: ca. 65 km nach Erfurt
- in süd-westlicher Richtung: ca. 40 km nach Eisenach
- in nord-westlicher Richtung: ca. 40 km nach Göttingen
- in westlicher Richtung: ca. 60 km nach Kassel

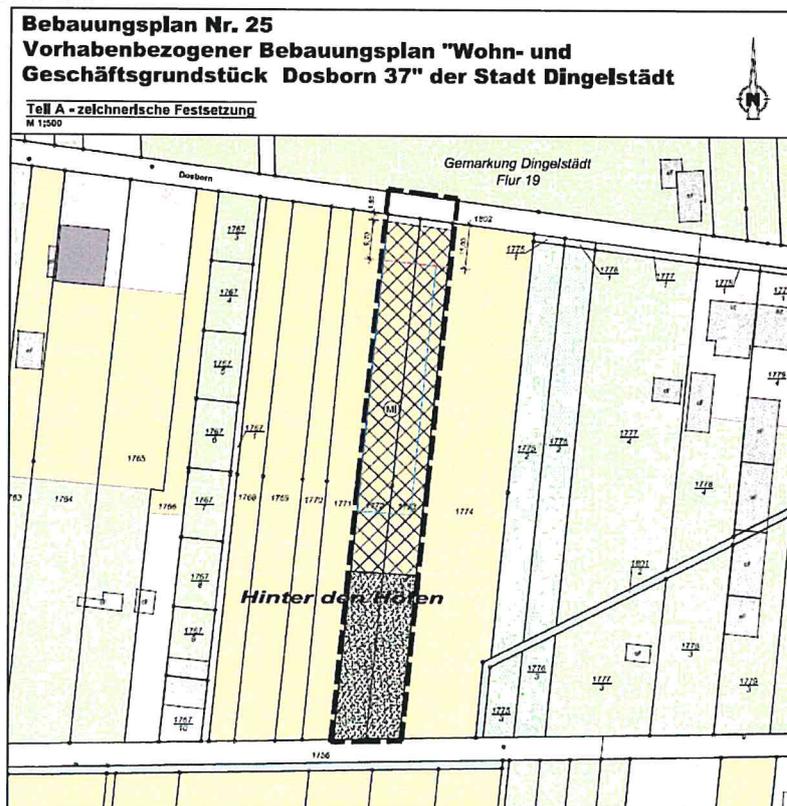
### 1.2. Lage und Größe des Plangebietes

Das durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Gebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Stadt Dingelstädt.

Bis ca. 40 m vor der Grenze des Planbereiches ist eine befestigte Straße vorhanden, in der die erforderlichen Versorgungsleitungen verlegt sind. Im restlichen Bereich bis zur Grenze des Planbereiches befindet sich eine unbefestigte Straße. Die Leitungen in der befestigten Straße werden vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld Betriebsführung durch: EW Wasser GmbH im Jahr 2017/2018 erneuert.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bezieht sich auf die Grundstücke Flur 19, Flurstücke 1772 und 1773 in einer Größe von 2.115 m<sup>2</sup>.

Zum Planbereich gehört außerdem eine Teilfläche des Flurstücks 1802 (öffentliche Straße) mit einer Größe von 90 m<sup>2</sup>.



### **1.3. Planungsanlass**

Herr Michael Hartmann hat bei der Stadt Dingelstädt einen Antrag eingereicht mit der Bitte, ein Genehmigungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuleiten.

Er möchte auf Grundstücken in Verlängerung der vorhandenen Bebauung auf der Südseite des Dosborn in Dingelstädt ein Wohn- und Geschäftshaus errichten.

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt ist dieser Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesene Mischgebiet ist im Flächennutzungsplan als bauliche Entwicklungsfläche festgesetzt. Damit würde die gewünschte Nutzung in diesem Bereich planungsrechtlich zulässig sein.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan versteht sich als Ergänzung einer im Dosborn bereits vorhandenen Bebauung.

Die Grundstücke befinden sich zwar derzeit in unmittelbarer Nachbarschaft einer vorhandenen Mischgebietsbebauung, ist aber noch unbepanter Außenbereich.

Es ist vorgesehen, die Fläche planungsrechtlich zu ordnen und für eine geplante Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus umzuwidmen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bezieht sich im Gegensatz zu einem „normalen“ Bebauungsplan nicht auf eine ungewisse Bebauung, sondern knüpft vielmehr an bestimmte Vorstellungen und Planungsziele an. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Stadt die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger zur Durchführung bestimmter Bauvorhaben und der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist. Parallel zur Erarbeitung und Durchführung des Planvorhabens ist zwischen Vorhabenträger und Kommune ein Durchführungsvertrag abzuschließen. In diesem verpflichtet sich der Bauvorhabenträger die Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist zu veranlassen und die Kosten für Planung und Erschließung zu tragen.

### **1.4 Nutzungsart, Nachbarbebauung**

Bei dem Planbereich handelt es sich gemäß genehmigten Flächennutzungsplan um eine Mischgebietsfläche. Auf den Baugrundstücken soll zukünftig ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Der Wohnbereich ist für den Inhaber und sein Familie geplant. Im Geschäftsbereich soll Büro, Besprechungsraum und Sanitärbereich sowie Hausanschlussraum, Ausstellungsraum und Garage (Gewerbe als Fliesenleger) errichtet werden.

Südlich der Bebauung im Plangebiet sind private Grünflächen geplant, die weitestgehend von weiterer Bebauung freigehalten werden sollen. Auf Grund der Größe sollen in diesem Bereich auch die durch die zusätzliche Bebauung und Befestigung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Diese im Geltungsbereich als private Grünfläche gemäß §9 Abs. 15 BauGB ausgewiesene Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft gemäß §5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB festgesetzt.

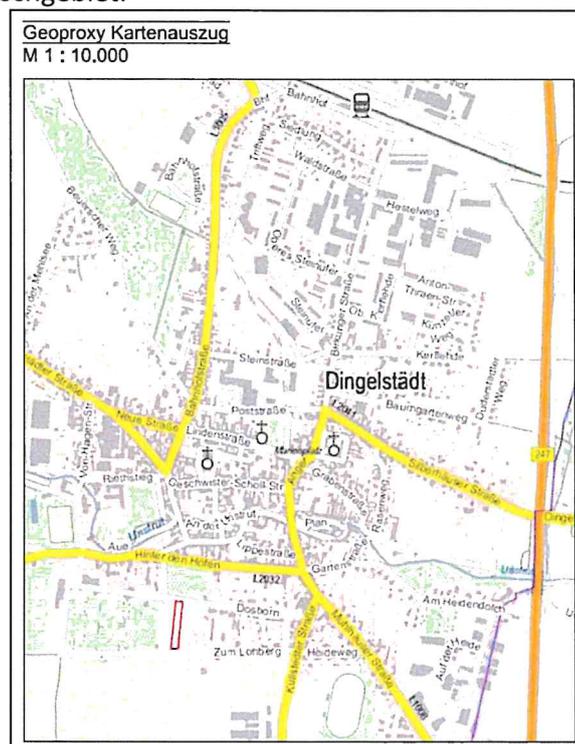
Östlich angrenzend ist momentan Wohnbebauung vorhanden (Zumeist Doppelhäuser aus den 70er und 80er Jahren), südlich davon z. T. auch Gewerbebetriebe (z.B. Dachdecker). Mit dem

genehmigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 ist in direkter östlicher Nachbarschaft die Errichtung eines Gewerbebetriebes (Baumaschineverleih) sowie eines Wohnhauses geplant.

Auf der Nordseite der Straße befinden sich Gartenflächen, Wohnbebauung und ein Gewerbebetrieb (Reifenservice). Bei dem Bereich gibt es damit eine vorhandene Mischung von Wohnbebauung und Gewerbebetrieb, so dass eindeutig der Charakter eines Mischgebietes gegeben ist.

Westlich des Planbereiches sind derzeit noch Grünland und kleine Felder bzw. Gartenflächen vorhanden. Für diesen Bereich gibt es weiteren Entwicklungsbedarf an Mischgebietsflächen. Die Planungsabsichten der Stadt Dingelstädt, insbesondere westlich des Plangebietes, gehen ebenfalls in diese Richtung.

Auf Grund der Stadtrandlage und Randbedingungen eignet sich dieser Bereich besonders für die geplante Nutzung als Mischgebiet.



## **2. Festsetzungen und Erläuterungen im Plangebiet**

### **2.1. Art der baulichen Nutzung**

§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §6, §12, §14 BauNVO

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

sowie

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

Erläuterung: Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Garagen und Carports sind nach Thüringer Bauordnung zulässig. Der Mindestabstand von 3,0 m zur Straße garantiert, dass vor der Garage oder dem Carport im Bedarfsfall noch ein zusätzliches Auto abgestellt werden kann.

## **2.2. Maß der baulichen Nutzung**

§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16, §17, §19 BauNVO

2.2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.  
Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 begrenzt.

2.2.2 Zur Höhenbegrenzung werden max. II Vollgeschosse festgelegt.  
Im Geltungsbereich 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.

Erläuterung: Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Charakteristik der benachbarten Bebauung und an den Festlegungen der §§17 und 19 der BauNVO.

Die zulässigen Werte des §17 BauNVO bezüglich Grundflächenzahl können im Planbereich eingehalten werden.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird planungsrechtlich angestrebt, die geplante Bebauung im nördlichen Bereich des Planbereiches zu konzentrieren, da sich hier die Erschließungsstraße befindet und auch die erforderlichen Versorgungsleitungen verlegt werden können. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als bauliche Entwicklungsfläche festgesetzt.

## **2.3. Bauweise, Baugrenze**

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

2.3.1 Im Mischgebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

2.3.2 Im Baufeld sind nur Einzelhäuser zulässig.

2.3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Erläuterung: Die Baugrenze legt den bebaubaren Bereich im Bebauungsplan fest. Sie soll eine lockere Bebauung garantieren.

2.3.4 Zur Einhaltung der südlichen Straßenfront „Dosborn“ wird eine Baulinie für die Vorderkante des Wohn- und Geschäftsgebäudes festgesetzt.

Erläuterung: Die Bauweise ist entsprechend der zumeist im Umfeld vorhandenen Bebauung als offene Bauweise festgesetzt. Offene Bauweise heißt, dass

die zu errichtenden Gebäude mit Abstand zur zu den seitlichen Grundstücksflächen errichtet werden. Dies regelt der §22 der BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Das Baufeld ist so groß bemessen, dass der Vorhabenträger seine Wünsche ohne Überschreitung der Baugrenze erfüllen kann.

Die auf der Südseite geplante Grünfläche soll unter anderem gewährleisten, dass ein geordneter Übergang zur freien Landschaft geschaffen wird. Dieser Bereich befindet sich außerhalb der im Flächennutzungsplan festgesetzten baulichen Entwicklungsfläche.

#### **2.4. Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich gelten die Orientierungswerte von tags (6.00 bis 22.00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 40 dB(A).

#### **2.5. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**

§9 Abs. 1a BauGB

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine 1.043 m<sup>2</sup> große, landwirtschaftlich genutzte Fläche innerhalb des Flurstücks 1772. Das Flurstück 1773 umfasst 1.057 m<sup>2</sup>, wovon etwa 724 m<sup>2</sup> Grünland sind. Weiterhin befindet sich südöstlich eine kleingartenähnliche Fläche, welche aus verschiedenen kleinen Gartenlauben sowie einem Hühnerschlag besteht. Innerhalb dieser befinden sich wenige Kleinsträucher sowie eine freiwachsende Hecke an der südlichen Grundstücksgrenze, bestehend aus Scheinzypressengewächsen. Die Grundstücksfläche der beiden Flurstücke 1772 und 1773 zusammen beträgt 2.106 m<sup>2</sup>.

Die Fläche wird im Norden von der Straße "Dosborn" und südlich von der Straße "Zum Lohberg" begrenzt. Im Westen und Osten grenzen weitere landwirtschaftlich ausgewiesene Flächen an. Während der westliche Bereich landwirtschaftlich genutzt wird, fungieren die östlichen Flächen als Pferdeweide. An der nördlichen Grundstücksgrenze gliedert sich nach etwa 40 m eine bestehende Wohnbebauung an, Richtung Osten nach rund 80 m.

Eine wesentliche Maßnahme zur Minimierung des Eingriffes ist die Anlage einer Streuobstwiese. Ein weiterer Beitrag zur Minimierung des Eingriffes sind die Pflanzungen von weiteren heimischen Bäumen und Sträuchern.

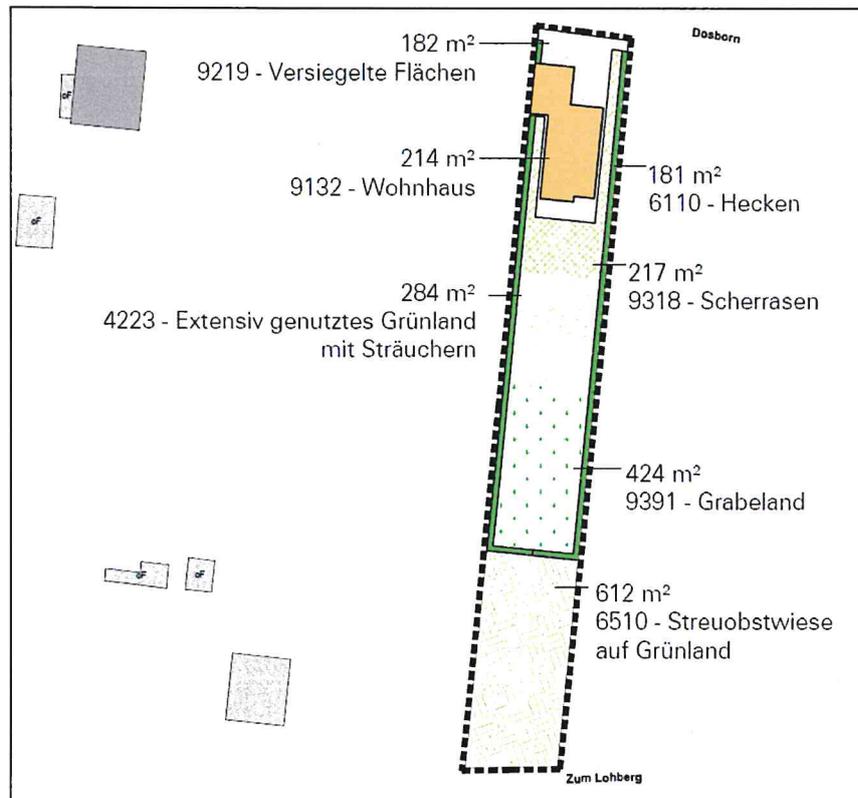
Das Grundstück wird zu großen Teilen durch eine heimische Laubgehölzhecke eingefasst.

Die Streuobstwiese bildet den Übergang von der anthropogen orientierten Stadtlandschaft in die landwirtschaftliche Kulturlandschaft. Das bestehende Intensivgrünland wird in ein dauerhaft extensiv genutztes, Grünland umgewandelt. Durch den Abriss von Lauben kommt es im südlichen Bereich zu einer Entsiegelung. Die teilweise Umwandlung der Ackerfläche in extensives Grünland und Streuobstwiese führt zu einer weiteren Verbesserung.

Die Oberflächenabflüsse der befestigten Nebenflächen werden zum großen Teil nicht an die Vorflut angeschlossen, sondern versickern in den Freiflächen.

Gemäß der Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell, kann der Eingriff in Natur und Landschaft und die damit verbundenen negativen Beeinträchtigungen vollständig ausgeglichen werden.

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Satzung fertigzustellen und dauerhaft zu erhalten.



## 2.6. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

§9 Abs. 4 BauGB, §83 ThürBO

### 2.6.1 Baukörpergestaltung

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

### 2.6.2 Dachform und Dachneigung

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

### 2.6.3 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.

#### 2.6.4 Erneuerbare Energien

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

### **3. Erschließung**

#### **3.1. Verkehrsflächen**

Das Plangebiet befindet sich an einer Erschließungsstraße im südlichen Bereich der Ortslage. Die Zufahrt zu diesem Bereich ist über die Mühlhäuser Straße, die Küllstedter Straße und ca. 260 m Erschließungsstraße Dosborn gewährleistet.

Die Erschließungsstraße ist mit Bitumen befestigt und besitzt einen Fußgänger-Gehweg. Die Erschließungsstraße muss mindestens bis zur Zufahrt zum geplanten Baubereich verlängert und befestigt werden, um ein ordnungsgemäßes Befahren des Grundstückes zu gewährleisten.

Auf der nördlichen Fläche der Grundstücke 1772 und 1773 wird ein 1,80 m breiter Fußgänger-Gehweg vorgesehen. Diese Fläche (ca. 29 m<sup>2</sup>) ist von der Stadt Dingelstädt zu erwerben.

#### **3.2. Abwasser**

Im Straßenbereich des Dosborn befindet sich derzeit eine Abwasserleitung im Mischsystem. Das Leitungssystem ist bei stärkeren Regenereignissen überlastet und kann zum Teil das anfallende Niederschlagswasser nicht bedarfsgerecht aufnehmen.

Durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld Betriebsführung durch: EW Wasser GmbH ist vorgesehen, die Straße „Dosborn neu im Trennsystem zu erschließen. Die erforderlichen Bauarbeiten sind bereits vergeben und werden im Jahr 2017/18 durchgeführt. Aus diesem Grund sind die Grundstücksentwässerungsanlagen gemäß den Forderungen der DIN 1986 auszubilden und müssen den Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld entsprechen.

##### 3.2.1. Schmutzwasser

Es ist vorgesehen, das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser der zentralen Kläranlage über das neue Kanalnetz abzuleiten. Dazu muss u. A. die neu verlegte Leitung bis zum Plangrundstück verlängert werden. Ein entsprechender Erschließungsvertrag wurde bereits zwischen Vorhabenträger und dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld Betriebsführung durch: EW Wasser GmbH vereinbart.

##### 3.2.2. Regenwasser

Das auf den Wegen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Es ist vorgesehen, das von den Dachflächen anfallende Regenwasser in den neuen Regenwasserkanal einzuleiten. Dazu muss u. A. die neu verlegte Leitung bis zum Plangrundstück verlängert werden. Ein entsprechender Erschließungsvertrag wurde bereits zwischen Vorhabenträger und dem Zweckverband

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld Betriebsführung durch: EW Wasser GmbH vereinbart.

### **3.3. Wasserversorgung**

Im Dosborn ist durchgehend (westlich bis „Netto“) eine Trinkwasseranschlussleitung NW 80 vorhanden, über die auch das geplante Wohn- und Geschäftshaus versorgt werden sollen.

Im Dosborn befindet sich ein Löschwasserhydrant (vor Haus-Nr. 23, Entfernung ca. 130 m), der an die Trinkwasseranschlussleitung NW 80 angeschlossen ist. Dieser Hydrant liefert je Stunde jedoch nur ca. 20 m<sup>3</sup>. Weitere Hydranten befinden sich vor den Gebäuden Hinter den Höfen 21 sowie Küllstedter Straße 1. Diese haben eine Leistung von 60 m<sup>3</sup> je Stunde. Die Entfernungen von diesen Hydranten bis zum Baugrundstück betragen ca. 130 m bzw. ca. 350 m.

### **3.4. Gas**

Die Grundstücke im Dosborn sind mit Erdgas erschlossen. Eine Verlängerung der Gasleitung und Erschließung des Plangrundstücks ist möglich und vorgesehen.

Der Anschluss ist mit EW Eichsfeldgas abzustimmen.

### **3.5. Elektroenergie**

Im Straßenbereich des Dosborn ist ein Elektro-Erdkabel vorhanden, das für die Erschließung des Plangrundstücks genutzt werden soll.

Im Planbereich wurde ein Kabel auf der nördlichen bebaubaren Fläche verlegt. Dieses Kabel darf nicht überbaut und nicht bepflanzt werden. Bei der Bepflanzung sind der Kabelverlauf zu berücksichtigen und ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten. Bei kleineren Abständen sind Schutzmaßnahmen gegen Durchwurzelung erforderlich. Es wird auf die allgemeine Erkundungspflicht vor Beginn von Pflanz- und Bauarbeiten hingewiesen. Die erforderliche Genehmigung ist einzuholen.

Der Anschluss ist mit der TEN abzustimmen.

### **3.6. Telefon**

Die Grundstücke im Dosborn sind mit Telefonleitungen erschlossen. Eine Verlängerung der Leitung und Erschließung des Plangrundstücks ist möglich und vorgesehen.

Der Anschluss ist mit der Telekom abzustimmen.

## **4. Altlastenverdachtsflächen**

Das Grundstück ist keine Altlastenverdachtsfläche.

Sollten sich Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, sind diese im Rahmen der Mitteilungspflicht sofort dem TLUG, Referat Altlasten sowie dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt) als zuständige Bodenschutzbehörde

unverzöglich anzuzeigen, damit ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

### 5. Sonstiges

Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

Aufgestellt: März 2017

Thomas Dettenbach  
Dipl.-Ing.

