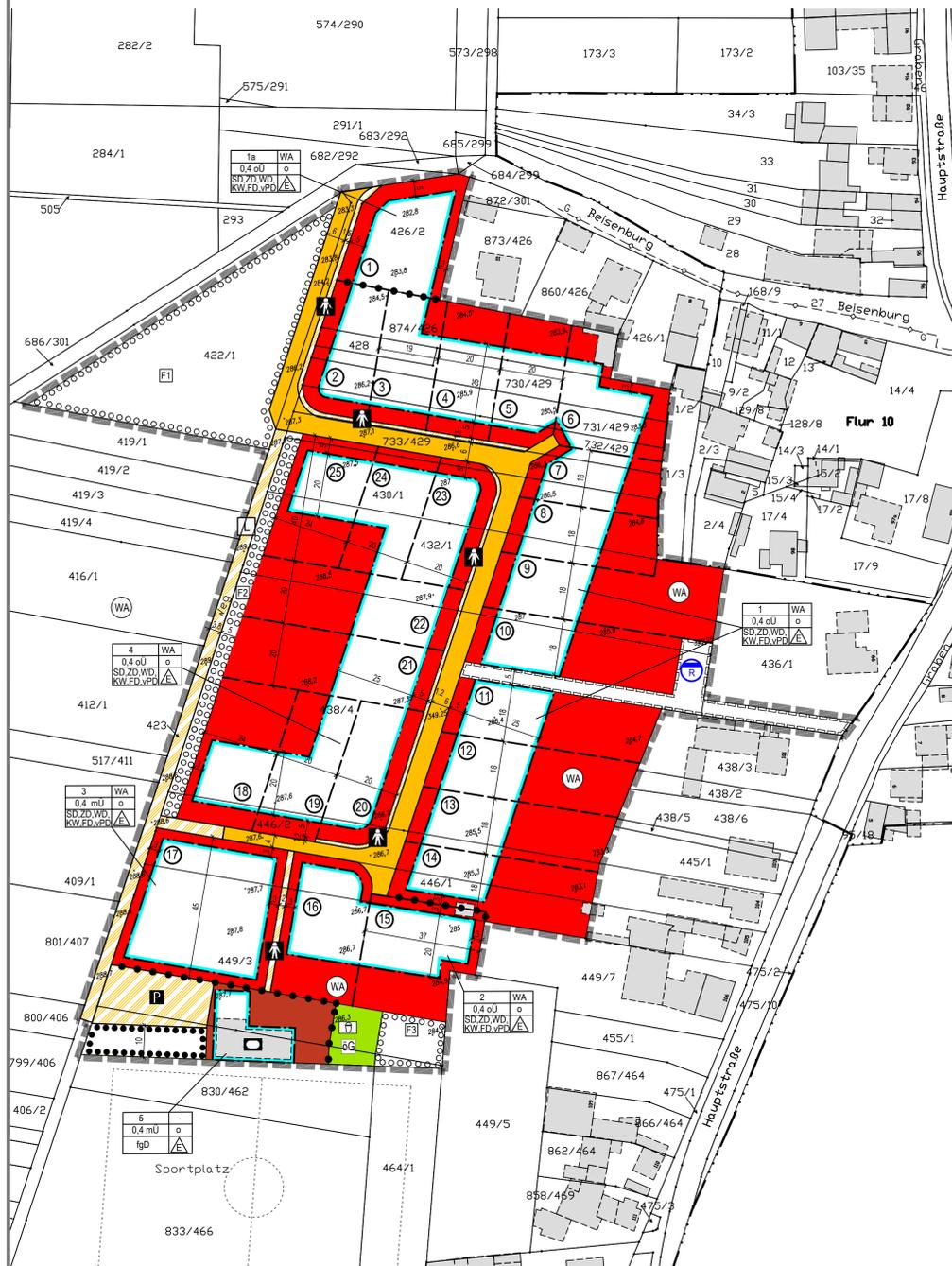


Entwurf BEBAUUNGSPLAN Nr. 11 "Am Sportplatz" Gemeinde Niederorschel

Teil A PLANZEICHNUNG M. 1:1000

Gemarkung: Niederorschel
Flur: 3



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB

WA WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB

Baugebiet-Nr.	Art der baulichen Nutzung WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	Bauweise (§ 22(2) BauNVO) o - offene Bauweise	zulässige Hausform (§ 22(2) BauNVO) nur Einzelhäuser
GRZ Grundflächenzahl (§ 16(2) u. § 19(1) BauNVO) mü - mit Überschreitung, oÜ - ohne Überschreitung			
zulässige Dachform (§ 14 BauGB) SD-Satteldach, ZD-Zehldach, WD-Walmdach, KW-Krüppelwalmdach, FD-Flachdach, vFD-versetztes Pultdach, fgd-flachgeneigtes Dach			

Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9(1) BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- Baugrenze (§ 23 (1), (3) und (5) BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

Bauflächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- sporlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsfächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche
- Gehweg
- Parkplatz
- ländlicher Weg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- Regenrückhaltebecken
- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Zweckbestimmung: Spielplatz

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung der Landschaft (§ 9(1) 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 14, 16(5) BauNVO)
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten des WAZ "Eichsfelder Kessel"
- Gemarkung: Niederorschel
- Flurstück: 422/1; 426/2; 874/426; 428; 730/429; 430/1; 432/1; 438/4; 449/3; 830/462
- Flurstück teilw.: 423; 446/2; 446/1; 436/1
- vorth. Flurstücksgrenze
- 432/1 Flurstücknummer
- 295,5 Höhen ü. NHN
- vorhandene Bebauung laut Liegenschaftskarte
- vorhandene Bebauung (erfasst nach Befliegung)
- vorhandene Gasleitung

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. Teil I, S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. 2014, S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153)
- ThürBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. April 2017 (GVBl. S. 91)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434) m.W.V. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018
- Thür. Gesetz für Natur u. Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2015 (GVBl. S. 113)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009, (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I, S. 2771) m.W.v. 28.01.2018
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubeschreibung vom 18.08.2009 (GVBl. Nr. 11, S. 648)
- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Neubeschreibung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Neubeschreibung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, GVBl. S. 562), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574, 584)

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung: Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
- Maß der baulichen Nutzung:**
In den Baugebieten 1 und 4 sind pro Gebäude max. 2 Wohnheiten (WE) zulässig (§ 9(1) 6 BauGB). Es wird eine offene Bauweise (§ 9(2) 2 BauNVO) festgelegt.
Es wird eine GRZ von 0,4 festgelegt (§ 16(2) u. § 19(1) BauNVO). Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig. In den Baugebieten 3 und 5 ist eine Überschreitung jedoch zulässig

1.2 First- und Traufhöhe

- Baugebiet 1 und 1a:
Bei Sattel-, Zell-, Walm-, Krüppelwalm- und versetzten Pultdächern ist eine maximale Traufhöhe von 8,00 m und eine maximale Firsthöhe von 12,00 m zulässig. Bei Flachdächern ist eine Oberkante, höchster Punkt des Daches oder Attika, von max. 10,00 m zulässig. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schrittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Die Firsthöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante vorhandenes Gelände in Gebäudemitte. Baugebiet 2, 3 und 4:
Bei Sattel-, Zell-, Walm-, Krüppelwalm- und versetzten Pultdächern ist eine maximale Traufhöhe von 6,00 m und eine maximale Firsthöhe von 11,00 m zulässig. Bei Flachdächern ist eine Oberkante, höchster Punkt des Daches oder Attika, von max. 8,00 m zulässig. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schrittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Die Firsthöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante vorhandenes Gelände in Gebäudemitte. Baugebiet 5:
Es wird eine max. Gebäudehöhe von 6,00 m festgesetzt, bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante vorhandenes Gelände in Gebäudemitte.

2. Grünordnerische Festsetzungen

- 2.1 Ausgleichsplanung**
- Die öffentliche Grünfläche ist mit Rasen einzusäen.
- Je angefangene 500 m² maßgebende Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- F1 Auf dieser Fläche sind Laubbäume 2. Ordnung gemäß Pflanzliste im Abstand von 8 m untereinander zu pflanzen. Weiterhin ist eine Unterholzpflanzung aus Sträuchern gemäß Pflanzliste im Abstand von 2 x 2 m zu pflanzen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden und ist auf Dauer zu erhalten.
- F2 Auf dieser Fläche ist eine 3-reihige Feldgehölzhecke aus Sträuchern gemäß Pflanzliste im Abstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden und ist auf Dauer zu erhalten.
- F3 Auf dieser Fläche sind Laubbäume 2. Ordnung gemäß Pflanzliste im Abstand von 8 m untereinander zu pflanzen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden und ist auf Dauer zu erhalten.
- externe Ausgleichsmaßnahme
Das verbleibende Defizit muss extern ausgeglichen werden. Dieses wird vertraglich zwischen Gemeinde und Untere Naturschutzbehörde des Landkreises geregelt.
- 2.2 Pflanzliste**
Obstbaumhochstämme (Kulturobst) Laubbäume 2. Ordnung
bevorzugt alte Sorten z. B. Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Apfel: Cox'Orangen Renette, Klarapfel Sorbus aucuparia - Eberesche
Ontario, Boskop Prunus avium - Wildkirsche
Kirsche: Kassine frühe Herzkirschen, Schattenmorellen Juglans regia - Walnus
Pflaume: Hauszweitsche, Wangenheim Prunus padus - Traubenkirsche
- Sträucher
Cornus sanguinea - Gemeiner Hartnigel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen giftig
Cornus mas - Kornel-Kirsche
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Gemeine Schlehe
Rosa canina - Heckenrose
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Carpinus betulus - Hainbuche

- Mindestanforderungen an das Pflanzgut:
Die zu pflanzenden Sträucher sollen mind. 2x verpflanzt sein und eine Höhe von 0,50 - 1,00 m haben. Obstbaumhochstämme sind mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm und einer Stammhöhe von 1,60 - 1,80 m ab Kronenanfang zu pflanzen. Alle Laubbäume sind als Hochstämme, 2x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen.
- 2.3 Sicherung des Vollzugs und der Finanzierung**
Die Gestaltungsmaßnahmen (Pflanzung Obstbaumhochstämme) je Grundstücksfläche sind von dem jeweiligen Bauherrn umzusetzen und zu finanzieren. Die Pflanzungen haben in der auf die Fertigstellung der genehmigten Bebauung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichsflächen F1 bis F4 sind von der Gemeinde umzusetzen und zu finanzieren. Die Pflanzmaßnahmen sind zeitgleich und im Verhältnis mit den Erschließungsarbeiten durchzuführen.

- 3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften** nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO
- 3.1 Dachformen**
Es sind bei Wohnhäusern nur Sattel-, Zell-, Walm-, Krüppelwalm-, versetzte Pult- und Flachdächer zulässig. Im Baugebiet 5 ist nur ein fachgeneigtes Dach zulässig.
- 3.2 Dachneigung**
Die zulässige Dachneigung bei Sattel-, Zell-, Walm-, Krüppelwalm- und versetzten Pultdächern beträgt 15° - 45°. Bei Flachdächern sind Dachneigungen ≤ 12° zulässig. Bei fachgeneigten Dächern sind Dachneigungen von 4-10° zulässig.
- 3.3 Dachbedeckung**
Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig. Dieses gilt nicht für Flachdächer und fachgeneigte Dächer.
- 3.4 nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, Stellplätze und Terrassen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für weitere Pflanzungen soll das Verhältnis von Laub- zu Nadelgehölzen mind. 2:1 sein.

- 4. Hinweise**
- 4.1 Bodennutzung**
Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 sind Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße, 11, 99423 Weimar anzuzeigepflichtig. Fund und Fundstelle sind in unverändertem 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, Trossierungen, Bergung oder auch Dokumentation.
- 4.2 Bodenschutz**
Die Biotopmaßnahmen im Umweltbericht Punkt 5.3.2.3 sind dringend zu beachten.

THÜRINGER LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION KATASTERBEREICH LEINEFELDE-WORBIS

Es wird beabsichtigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den - Siegel -
Referatsbereichsleiter

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes des Gemeinderates vom 16.01.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abruuck im Amtsblatt am erfolgt.

Niederorschel, den Bürgermeister Siegel

Auslegung
Der Gemeinderat hat am den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom **04.06.2018 bis 04.07.2018** und vom **23.09.2019 bis 24.10.2019** während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am und **06.09.2019** im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Niederorschel, den Bürgermeister Siegel

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom **04.06.2018** und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Niederorschel, den Bürgermeister Siegel

Abwägungsbeschluss
Der Gemeinderat hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden am geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

Niederorschel, den Bürgermeister Siegel

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan (Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text) wurde durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und der Thür. Kommunalordnung vom 28.01.2003 (GVBl. S.41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2005 (GVBl. 446) als Satzung am beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Niederorschel, den Bürgermeister Siegel

Genehmigung
Die Genehmigung des Bebauungsplanes (Teil A-Planzeichnung und Teil B-Text) gem. § 10 Abs.2 BauGB durch die Untere Verwaltungsbehörde wurde beantragt am und mit Verfügung (Az:.....) erteilt am Die Genehmigungsverfügung der Unteren Verwaltungsbehörde wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangen kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Niederorschel, den Bürgermeister Siegel

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden bekräftigt.

Niederorschel, den Bürgermeister Siegel

ÜBERSICHTSPLAN

Maßstab: 1:1000
Plangebietsgröße: ca. 3,7 ha
Plantwurf: Klingebiel
Plangröße: 890x500
Planbearbeitung: Klingebiel
Projekt-Nr.: 10417
Datum: Mai 2018
Aug. 2019

**LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD
GEMEINDE NIEDERORSCHEL**

Entwurf
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 11
"Am Sportplatz"**
Gemeinde Niederorschel

Planung:
KWR
Planungs- & Ingenieurbüro

BAULEITPLANUNG