

## Planzeichenerklärung

Festsetzung gem. BauGB v. 01.01.91 mit d. BauNVO v. 27.01.1990 sowie d. PlanzV 90

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- 1. Art der baulichen Nutzung besonderer Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Fläche für Neubau von zwei Einfamilienhäusern

2. Maß der baulichen Nutzuna (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

> Grundflächenzahl (GRZ) Zahl der Vollgeschosse maximale Traufhöhe maximale Attikahöhe maximale Firsthöhe

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Einzelhaus, Doppelhaus

offene Bauweise Baugrenze Dachformen (SD-Satteldach; WD-Walmdach; FD-Flachdach)

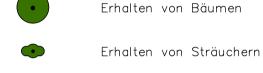
4. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Elektroleitung Mittelspannung unterirdisch Elektroleitung Niederspannung unterirdisch Trinkwasser unterirdisch Schmutzwasser unterirdisch (geplant) Regenwasser unterirdisch (geplant) Mischwasser unterirdisch (vorhanden)

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Der Bürgermeister



Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 und § 34 BauGB)

7. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)



Nutzungsschablone:

Grundflächenzahl	Anzahl Vollgeschosse
max. Traufhöhe max. Attikahöhe	max. Firsthöhe
Bauweise (Haustyp)	Dachform

### Textlixche Festsetzungen (Teil B)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1. Fläche für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern
- 1.2. Zulässig sind auch Wohngebäude mit untergeordneter Nutzung von nicht störendem Gewerbe, Büros und Praxen mit geringem Besucherverkehr (z.B. Steuerberater, Rechtsanwälte, Praxis für Physiotherapie u.ä.).
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)
- 2.1. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 19 BauNVO ermittelt.
- 3. Höhe der baulichen Anlagen
- (§ 18 BauNVO) 3.1. Auf Grund der Zulässigkeit mehrerer Dachformen sind im Bebauungsplan
- die Trauf- und Firsthöhen, bei Flachdächern die Attikahöhen angegeben. 3.2. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem festgestzten Bezugspunkt für die Trauf-
- und Firsthöhen und dem Schnitt der Außenwand mit der Dachoberfläche. 3.3. Bezugspunkt für die Trauf— und Firsthöhen ist die mittlere Geländehöhe auf dem
- 3.4. Die Firsthöhe von Nebenanlagen ist auf 4,50m begrenzt, die Trauf- bzw.
- Attikahöhe darf 3,20m nicht überschreiten.
- 4. Bauweise
- (§ 22 BauNVO)
- 4.1. Es wird eine offene Bauweise festgelegt, d.h. die Häuser werden mit seitlichem Abstand zur Grenze errichtet.
- 4.2. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Grundstück von 302,5m ü NHN.

- 5. Überbaubare Grundstücksfläche
- (§ 23 BauNVO)
- 5.1. Garagen und Nebengebäude dürfen auch ganz oder teilweise außerhalb des
- Baufeldes errichtet werden. 5.2. Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich nur eingeschossig zulässig.
- 6. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 ThürBO)
- 6.1. Zulässig im Planbereich sind für Wohn- und Nebengebäude Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Flachdächer (FD).
- 6.2. Satteldächer und Walmdächer sind mit einer Dachneigung < 35 Grad zu errichten.
- 6.3. Zulässig für Wohn— und Nebengebäude mit geneigten Dächern sind Ziegel- oder Biberschwanzdeckungen in den Farben rot (RAL 2001) bis rotbraun (RAL 8004) und anthrazit (RAL 7016) in matter Engobe sowie Gründächer. Zulässig sind auch Eindeckungen aus Titanzink, Kupfer oder Aluminium in matter Oberfläche.
- 6.4. Für Flachdächer sind Bitumen— und Kunststoffschweißbahnen in gedeckten Farben sowie vorzugsweise Gründächer zulässig.
- 6.5. Ortsuntypische Bauweisen wie z.B. kanadische Blockhäuser sind nicht
- Grünplanerische Festsetzungen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum gem. Pflanzliste (Punkt 5.5.1 Umweltbericht) zu pflanzen.
- 7.2. Der Ausgleich erfolgt extern. D.h. eine der im Umweltbericht angegebenen Maßnahmen wird umgesetzt. Bis zum Satzungsbeschluss ist die umzusetzende Maßnahme in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu konkretisieren.
- 7.3. Die Pflanzarbeiten sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezug des jeweiligen Wohnhauses durchzuführen.

#### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Niederorschel, den ......

Niederorschel, den ........

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederorschel hat in seiner Sitzung am ...... .. die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 "Finkenburg" der Gemeinde Niederorschel, OT Gerterode beschlossen. Die ortstübliche Bekanntmachung des Beschlusges erfolgte am ..... im Amtsblatt Nr. .... der Gemeinde Niederorschel.

Der Bürgermeister Frühzeitige und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB Der Gemeinderat der Gemeinde Niederorschel hat in seiner Sitzung am vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 "Finkenburg" beschlossen und zur frühzeitigen Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolate .... im Amtsblatt Nr. ..... der Gemeinde Niederorschel. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ...... ..... ortstüblich im Amtsblatt Nr. .... der Gemeinde Niederorschel bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Finkenburg" unberücksichtigt bleiben können, am ...... im Amtsblatt Nr. ..... der Gemeinde Niederorschel ortsüblich bekannt gemacht worden. Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom ......

Niederorschel, den ...... Der Bürgermeister

bis zum ...... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. BauGB Die Träger öffentlicher Belange, betroffene Behörden und Nachbargemeinden erhielten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ...... Gelegenheit ihre Stellungnahme abzugeben.

Der Bürgermeister

#### Offentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederorschel hat in seiner Sitzung am ...... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 "Finkenburg" beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am ...... im Amtsblatt Nr. .... der Gemeinde Niederorschel.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ......... ..... ortsüblich im Amtsblatt Nr. .... der Gemeinde Niederorschel bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 "Finkenburg" unberücksichtigt bleiben können, ...... im Amtsblatt Nr..... der Gemeinde Niederorschel ortsüblich bekannt gemacht worden. Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis zum ...... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Niederorschel, den ..... Der Bürgermeister Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Die Träger öffentlicher Belange, betroffene Behörden und Nachbargemeinden erhielten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ...... ..... Gelegenheit ihre Stellungnahme abzugeben.

Niederorschel, den .....

#### Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederorschel hat in seiner Sitzung am ........ vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden. Der Gemeinderat der Gemeinde Niederorschel hat in seiner Sitzung am Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Finkenburg" gefasst.

Die Begründung wurde gebilligt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte ..... im Amtsblatt Nr..... der Gemeinde Niederorschel.

OT Gerterode durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte am ...

Niederorschel, den .....

Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 "Finkenburg" der Gemeinde Niederorschel,

Niederorschel, den .....

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

#### Inkrafttreten

.. im Amtsblatt Nr. ..... der Gemeinde Niederorschel. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am ..... Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 "Finkenburg" der Gemeinde Niederorschel, OT Gerterode ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Niederorschel, den ....

Der Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen zur Satzung

- 1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I, S. 3634) zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBI. 2023 I, Nr. 394) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBI. I, S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBI. I, Nr. 176) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- 3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (GVBI. I, S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I, S. 1802) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- 4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2024 (GVBI. S. 298) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Bundes— Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBI. I, S. 1274), zuletzt geändert am 03.06.2024 (BGBI. I, S. 225) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- 6. Thüringer Gemeinde— und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBI. S. 41), zuletzt geändert durch den Artikel 33 des Gesetzes vom 02.07.2024 (GVBI. S. 277, 288) in der zur Zeit gültigen Fassung. 7. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz — ThürNatG) in der
- Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2019 (GVB). S. 323) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- 8. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) Fassung vom 11.12.2012 (GVBI. S. 450) zuletzt geändert
- am 21.05.2024 (GVBI. S. 93) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- 9. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 01.08.2023 (BGBI. I, S. 2598) in der zur Zeit

# Hinweise

- 1. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, mindestens zwei Wochen im Voraus anzuzeigen.
- 2. Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu melden. (§ 16 ThürDSchG vom 14.04.2004)
- 3. Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenbelastungen ergeben ist das Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

ARCHITEKTURBÜRO THANHEISER

Lindenstraße 13 37351 Dingelstädt Tel. +49 36075 622 07 Fax +49 36075 613 01

PlanungBauleitung

AltbausanierungBauleitplanung

Projektentwick

BEARBEITER : MABSTAB: vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2 M 1 : 500 Tornus "Finkenbura" GEZEICHNET DATUM: der Gemeinde Niederorschel, OT Gerterode Tornus April 2025 STAND: BAUHERR: BAUHERR : Sebastian Theiling Entwurf Auf der Bünte 8 BLATT-NR: ARCHITEKT : 27321 Thedinahausen

Dieses Projekt nebst Anlagen darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt noch ganz oder teilweise anderweitig verwendet oder Dritten zugängig gemacht werden; es gilt ausnahmslos -URHSCHG-in derzeit gültigen Fassung, alle Urheberrechte bleiben vorbehalten. Bei Rückfragen bitte Projekt-Nr. und Datum angeben.