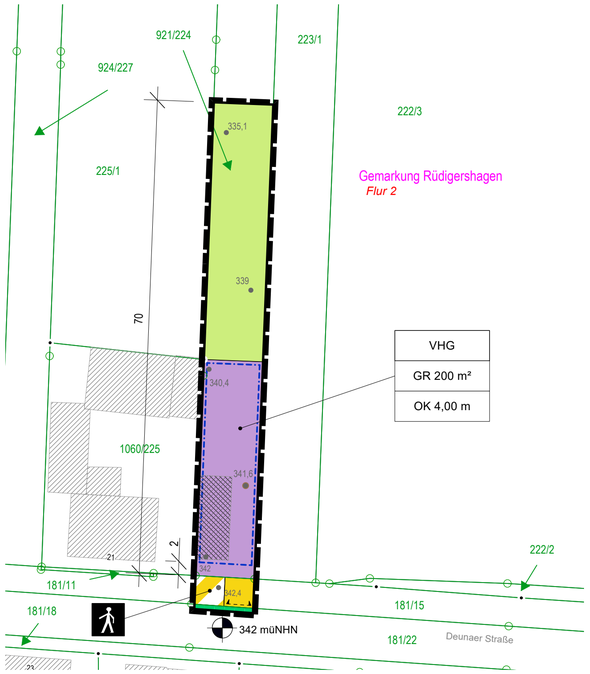
Teil 1 - Geltungsbereich 1
Zeichnerische Festsetzungen

Maßstab im Original 1 : 500
0 5 10 15 20 25

VERMERK:
Die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zugleich auch Vorhaben- und Erschließungsplan.

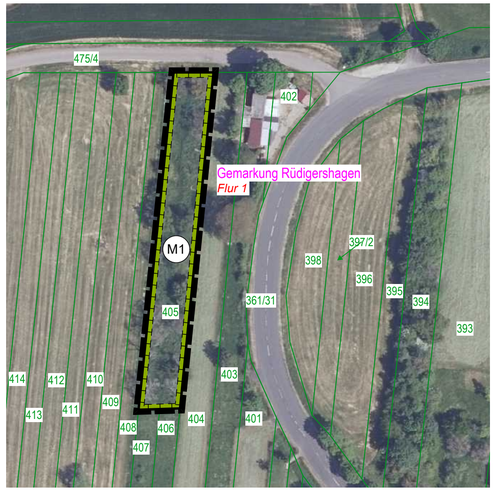


Quelle- Karte: Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen
(https://geoportal.thueringen.de/gdi-th/download-offene-geodaten/download-liegschaftskataster)

Teil 1 - Geltungsbereich 2
Zeichnerische Festsetzungen

Maßstab im Original 1 : 1000
0 10 20 30 40 50

Quelle- Karte: Thüringen-Viewer © GDI-Th Freistaat Thüringen (https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/)
Darstellung ohne Maßstab



Teil 2
Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Vohabengebiet (VHG)
§ 12 (3) BauGB

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

GR Grundfläche als Höchstmaß

OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
hier: Oberkante

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Fußgängerbereich

Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

private Grünflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
(§ 9 (7) BauGB)

HP Höhenbezugspunkt über NHN

Legende der Planunterlage

Gebäudebestand

sonstige Bauwerke

Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt, bei dem die Abmarkung vorrübergehend ausgesetzt ist

921/224 Flurstücksnummer

Rüdigershagen Gemarkung

Flur 2 Flurnummer

339 Höhe über NHN

Teil 3
Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 (3) BauGB)

§ 1 Im **Vorhabengebiet** (VHG) sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- ein Stallgebäude für insgesamt maximal 4 Pferde,
- Nebengebäude wie Scheune, Lager, Werkstatt, Garage.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 BauNVO)

§ 2 (1) Die maximal zulässige Grundfläche (GR) im **Vorhabengebiet** beträgt 200 m².
Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

§ 2 (2) Die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im **Vorhabengebiet** wird als maximal zulässige Oberkante der Gebäude von 4,00m festgesetzt.
Als Oberkante Gebäude gilt das, von der festgesetzten Bezugshöhe lotrecht gemessene Maß bis zur Oberkante der Dachhaut des Firstes oder bei Flachdächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des Gebäudes.
Als Höhenbezugspunkt wird die Oberkante Mitte Fahrbahn der Deunaer Straße, mittig zwischen den Flurstücksgrenzen des Flurstückes 921/224 der Flur 1 Gemarkung Rüdigershagen, festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

§ 3 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich erfolgt durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO.

4. private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

§ 4 Innerhalb der privaten Grünflächen ist das Errichten einer Zaunanlage zur Einfriedung des Grundstückes zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

§ 5 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M1“ im Geltungsbereich 2 soll der stark überalterte Streuobstbestand durch ein geeignetes Pflegekonzept saniert und durch Nachpflanzungen ergänzt werden.
Die Umsetzung der Maßnahme hat gem. Maßnahmenblatt „M1“ des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt „M1“ ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.

Teil 4
Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde
Bei Erdarbeiten kann mit dem Auftreten von Bodenfunden gerechnet werden. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

2. Munitionsfunde
Munitionsfunde sind meldepflichtig.

3. Leitungen
Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

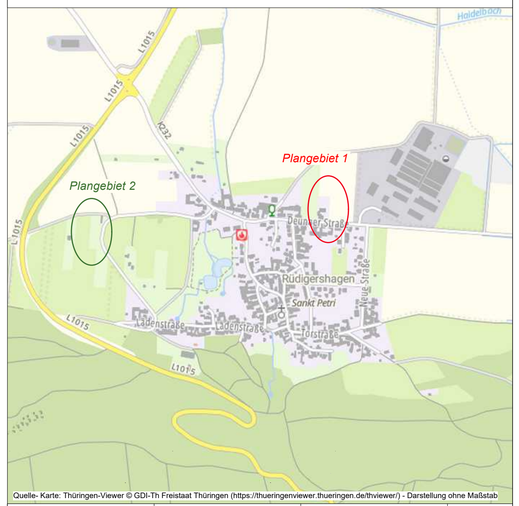
4. Belange des Natur- und des Artenschutzes
Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Eichsfeld) anzuzeigen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:
- *Bei **Baumentnahmen** sowie **Rückbaumaßnahmen** im Plangebiet sind im Einzelfall Kontrollen auf ein tatsächliches Vorkommen von Brut- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen vorzunehmen und im Ergebnis dieser Untersuchungen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen durchzuführen.*
- *Die **Beseitigung von Bäumen und Sträuchern** im Plangebiet hat ausschließlich im Zeitraum vom 1.Oktober bis 28. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).*

5. Geologischen Verhältnisse und Belange
Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz gemäß Lagerstättengesetz mindestens 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen.
Nach Abschluss der Maßnahme ist die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne in das geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen unaufgefordert und unverzüglich zu veranlassen. Eventuell im Plangebiet vorhandene Bohrungsdaten können online unter http://www.infogeo.de recherchiert werden.

Gemeinde Niederorschel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 "Deunaer Straße" (OT Rüdigershagen)



Quelle- Karte: Thüringen-Viewer © GDI-Th Freistaat Thüringen (https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/) - Darstellung ohne Maßstab

Maßstab:	Verfahrensstand:	Druckdatum:
1 : 500 / 1 : 1.000	Vorentwurf	August 2025

STADTPLANUNGSBÜRO
MEißNER & DUMJAHN

Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631/990919
Internet: www.meiplan.de
E-Mail: info@meiplan.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.