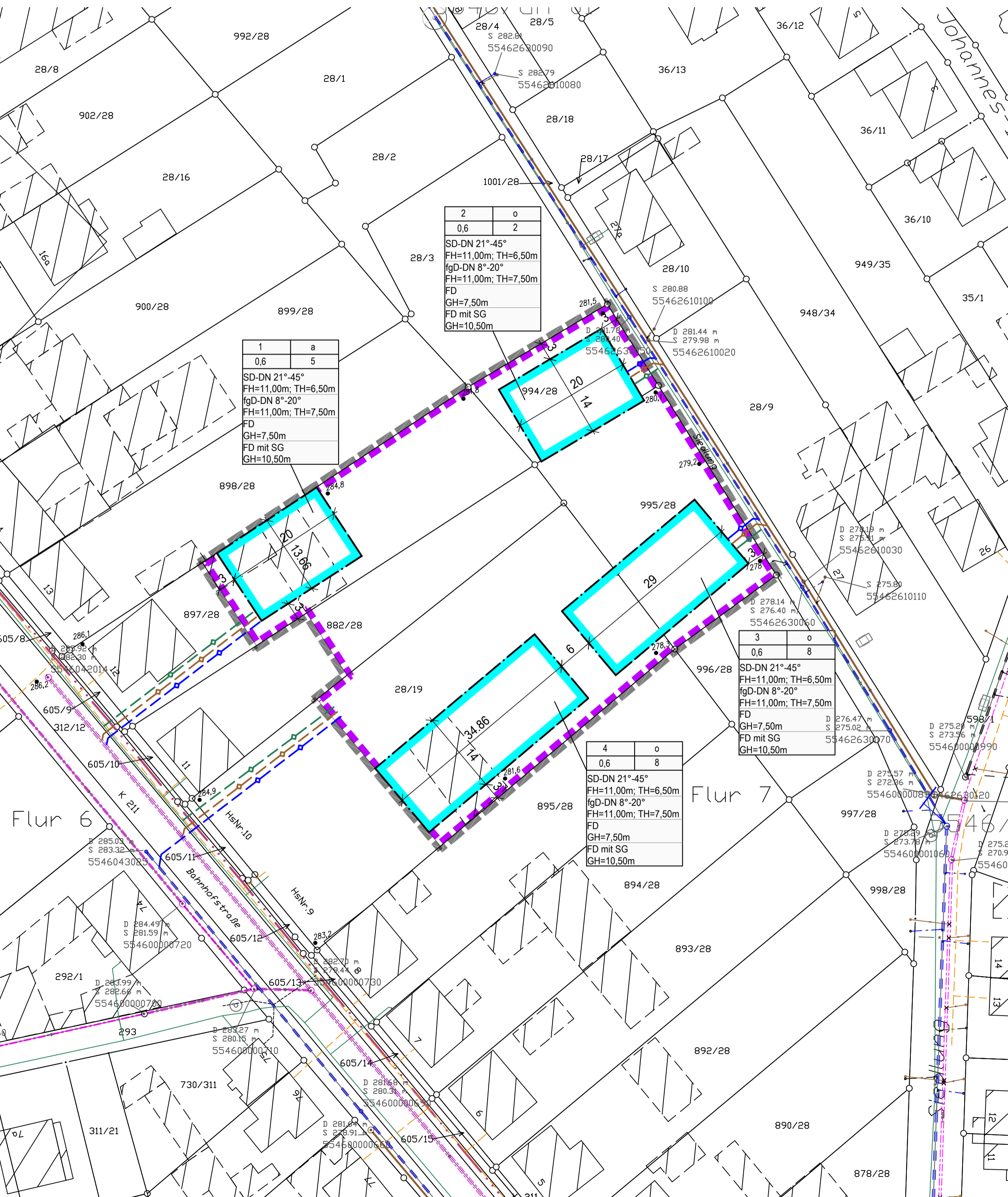


Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 "Bahnhofstraße 10" Gemeinde Niedersorschel gemäß § 13a BauGB

Teil A PLANZEICHNUNG M. 1:500

Gemarkung: Niedersorschel
Flur: 7



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB

Baufenster-Nr.	Bauweise (§ 22(2) BauNVO) o - offene Bauweise
GRZ Grundflächenzahl (§ 16(2) u. § 19(1) BauNVO)	zulässige Anzahl der Wohnungen (§ 9(1) BauGB) WE - Wohnheit

zulässige Dachform (§ 9(4) BauGB) mit zulässigen Höhen (§ 18 BauNVO) und Dachneigungen
SD-Satteldach, IgD-fachgeneigtes Dach, FD-Flachdach
TH-Traufhöhe, FH-Firsthöhe, GH-Gebäudehöhe, DN-Dachneigung, SG-Staffelgeschoss

Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9(1)2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- Baugrenze (§ 23 (1), (3) und (5) BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Es sind Gebäude mit einseitigem Grenzausbau zulässig

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9(1)13 BauGB

- neuer Regenwasserkanal
- neuer Schmutzwasserkanal
- neue Trinkwasserleitung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
- Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 12 BauGB)

Hinweise

- Gemarkung: Niedersorschel
- Flurstück: 994/28; 995/28
- Flurstück teilw.: 897/28, 882/28; 28/19
- Abgemerkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Flurgrenze
- 882/28 Flurstücksnummer
- 285,3 Höhen ü. NNH
- vorhandene Bebauung laut Liegenschaftskarte
- vorhandene Bebauung (erfasst nach Befliegung)
- vorhandene Leitung Trinkwasser
- vorhandene Leitung Mischwasser
- vorhandene Leitung Regenwasser
- vorhandene Leitung Schmutzwasser
- vorhandene Gasleitung

ÜBERSICHTSPLAN



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung:

Baufenster	1	2	3	4
Zulässige WE (§ 9(1)6 BauGB)	5	2	8	8
GRZ (§ 16(2) u. § 19(1) BauNVO)	0,6	0,6	0,6	0,6

Bauweise (§ 9(2)2 BauNVO) abweichend offen offen offen
Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einseitigem Grenzausbau zulässig.

1.2 First- und Traufhöhe (§ 18 BauNVO)
Bei fachgeneigten Dächern (DN 8 - 20°) ist eine maximale Traufhöhe von 7,50 m erlaubt. Bei der steileren Satteldächern (DN 21 - 45°) ist nur eine Traufhöhe von 6,50 m für zulässig. Die Firsthöhe darf max. 11,00 m betragen.
Bei Flachdächern ist eine Oberkante, höchster Punkt des Daches oder Attika, von max. 7,50 m zulässig. Bei Flachdächern ist ein zusätzliches Staffelgeschoss mit max. 2/3 Fläche der darunterliegenden Etage erlaubt. Hier darf der höchste Punkt des Daches oder Attika nicht höher als 10,50 m betragen.
Die Traufhöhe bei fachgeneigten und steilen Dächern ist die Höhenlage der Schnittkante 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.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9(4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

2.1 Dachformen
Es sind bei den geplanten Wohnhäusern nur Satteldächer, fachgeneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

2.2 Dachneigung
Die zulässige Dachneigung bei Satteldächern beträgt 21° - 45°. Bei fachgeneigten Dächern ist eine Dachneigung von 8° - 20° zulässig. Bei Flachdächern sind Dachneigungen ≤ 7° zulässig.

2.3 Dachmaterial
Für fachgeneigte Dächer sind nur nicht glänzende Dachmaterialien zulässig. Dachmaterialien aus Metall (Zink, Kupfer) gelten als nicht glänzend.
Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Nebenanlagen, untergeordnete Gebäudeteile und Wintergärten. Der Einbau von Dachflächensteinen und Sonnenenergieanlagen ist zulässig.

2.4 nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Kiesflächen u. ä. auf Geotextilvlies unzulässig. Zulässig sind Drainagestreifen an Gebäuden bis zu 50 cm Breite. (§ 9 (1) 20 BauGB)

3. Hinweise

3.1 Bodenfunde
Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735) geändert worden ist, sind Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße, 11, 99423 Weimar anzeigepflichtig. 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, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

3.2 Entwässerung
Das Erschließen des Plangebietes erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an das öffentliche Netz.

3.3 Niederschlagswasser
Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann, bei Einhaltung der Bestimmungen der Thüringer Niederschlagswasserversicherungsverordnung - ThürVersVO vom 3. April 2002 auf dem Grundstück versickert werden. Die Versickerung über Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
Ist eine Versickerung nicht möglich, kann das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt (5l/s/ha) in den vorgelegten Regenwasserkanal eingeleitet werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802) geändert worden ist
- BauNVO (BauNVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802) geändert worden ist
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153)
- ThürKO 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.V.V. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018
- Thür. Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. 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. 2536), in der zuletzt geltenden Fassung vom 19.06.2020
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), in der zuletzt geltenden Fassung vom 11.06.2020
- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) i. d. Fassung der Neubekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, GVBl. S. 562), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574, 584)
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. I, S. 905)

THÜRINGER LANDESAMT FÜR BODEN-MANAGEMENT UND GEOINFORMATION KATASTERBEREICH LEINEFELDE-WORBIS

Es wird bescheinigt, 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes des Gemeinderates vom 19.04.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am erfolgt.

Niedersorschel, den Bürgermeister Siegel

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

Niedersorschel, den Bürgermeister Siegel

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

Niedersorschel, 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.

Niedersorschel, den Bürgermeister Siegel

Satzungsbeschluss
Der vorhabenbezogene 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 24.04.2017 (GVBl. S. 91) als Satzung am beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Niedersorschel, den Bürgermeister Siegel

Genehmigung
Die Genehmigung des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Niedersorschel, den Bürgermeister Siegel

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

Niedersorschel, den Bürgermeister Siegel

Inkrafttreten
Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Niedersorschel, den Bürgermeister Siegel

Beglaubigungsvermerk
Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planschrift (Kopie) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.

Niedersorschel, den Bürgermeister Siegel

Maßstab: 1:500
Planentwurf: Klingebiel
Planbearbeitung: Klingebiel
Datum: Nov. 2021

Plangebietsgröße: ca. 0,43 ha
Plangröße: 890 * 594
Projekt-Nr.: 01421

LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD GEMEINDE NIEDERORSCHEL

Entwurf

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 5
"Bahnhofstraße 10"
Gemeinde Niedersorschel
gemäß § 13a BauGB

BAULEITPLANUNG

Planung:
KWR
Planungs- & Ingenieurbüro
Nordhäuser Straße 30-34
37339 Worbis / Eichsfeld
Tel.: 036074 / 385-0
e.klingebiel@kwr-worbis.de