

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss
 Der Gemeinderat der Gemeinde Niedersorschel hat in seiner Sitzung am 25.11.2021 die Aufstellung der 1. einfachen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Thomasberg" gem. § 13b BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Niedersorschel in der Ausgabe

Niederschel, den Bürgermeister (Siegel)

2. Auslegungsbeschluss
 Der Gemeinderat der Gemeinde Niedersorschel hat in seiner Sitzung am den Entwurf der 1. einfachen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Thomasberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzung (Teil B) sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Niederschel, den Bürgermeister (Siegel)

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 Die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom Sie sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Niederschel, den Bürgermeister (Siegel)

4. Auslegung
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem Mann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass den Bürgern im Rahmen des Auslegungsverfahrens auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, am in den "Eichsfelder Kessel" ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf der 1. einfachen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Thomasberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzung (Teil B) sowie der Begründung haben von bis öffentlich ausgelegt.

Niederschel, den Bürgermeister (Siegel)

5. Abwägungsbeschluss
 Der Gemeinderat hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

Niederschel, den Bürgermeister (Siegel)

6. Satzungsbeschluss
 Die 1. einfache Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Thomasberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Niederschel, den Bürgermeister (Siegel)

7. Genehmigung
 Die Höhere Verwaltungsbehörde des Landes Thüringen (TLVwA) hat den zur Genehmigung eingereichten 1. einfachen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Thomasberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung am mit Aktenzeichen genehmigt.

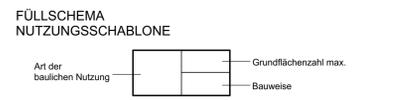
Niederschel, den Bürgermeister (Siegel)

8. Ausfertigung
 Die 1. einfache Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Thomasberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausfertigt.

Niederschel, den Bürgermeister (Siegel)

9. Bekanntmachung
 Der Genehmigungsbescheid der Höheren Verwaltungsbehörde des Landes Thüringen (TLVwA) ist am gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Verwaltungsgemeinschaft "Eichsfelder Kessel" von jedem Mann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Niederschel, den Bürgermeister (Siegel)



Beschreibung des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Leinefelde-Worbis

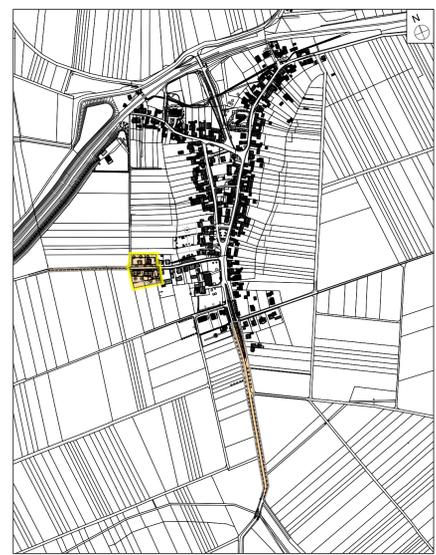
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den Referatsbereichsleiter

Im Hinblick auf die Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung / Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erhoben.

RECHTSGRUNDLAGEN
in der aktuell gültigen Fassung

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021
 - Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021
 - Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 in der Fassung vom 30.07.2019, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020
 - Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV/90) vom 18. Dezember 1990
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009
 - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002
 - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28. Mai 2019
 - Landesentwicklungsprogramm 2025 vom Juli 2014
 - Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) vom 22. Dezember 1992
 - DIN 18005, Teil I



ÜBERSICHTSKARTE

Teil A: PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)



2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)
 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) § 22 Abs. 4 BauNVO)

- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) für Wohnhäuser
 - a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) für Gebäude gemäß §12 und 14 BauNVO in WA2
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Baulinie

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



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



6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

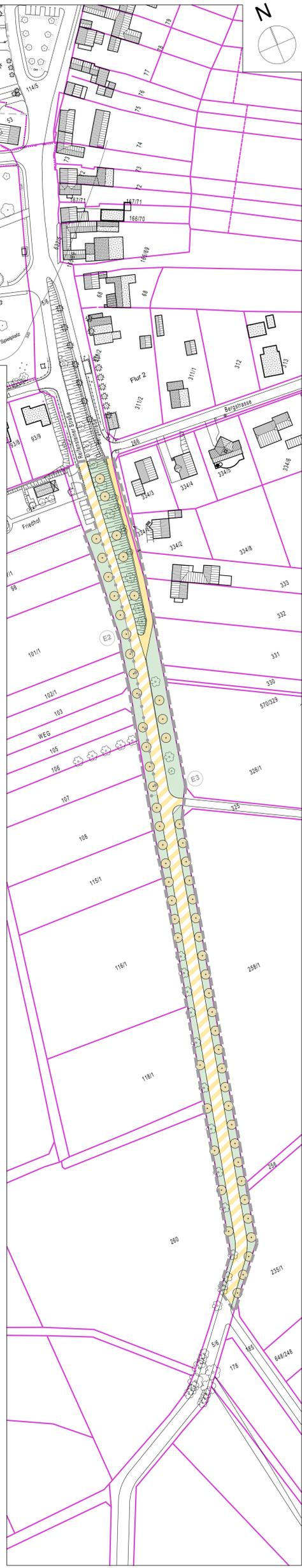
- ananzupflanzende Bäume (Lage symbolisch)
- ananzupflanzende Bäume (Lage festgesetzt)
- Baum Bestand

7. Sonstige Planzeichen (§ 9 (7) BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: Abgrenzung offene / abweichende Bauweise

8. Ergänzende Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 1
- Abgrenzung unterschiedliche Nutzung hier: Abgrenzung der Kompensationsmaßnahmen E2 und E3
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 4 "Am Thomasberg II"
- Bestandshöhenlinien mit Höhenangaben
- 326,00 Höhenpunkt mit Höhenangaben
- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- Flurnummern
- 165/1 Flurstücknummern
- Bestandsgebäude



Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Handwerksbetriebe
 - Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die im § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Speise- und Schankwirtschaften sowie Anlagen kirchlicher und kultureller Zwecke und die im § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 genannten Anlagen und Gebäude werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 Im gesamten Geltungsbereich ist die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt.
 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben wird die anstehende mittlere Geländehöhe der Straße, bezogen auf die jeweilige bauliche Anlage, bestimmt.
 Obere Bezugspunkte sind die Trauf- und Firsthöhe baulicher Anlagen.
 Die Firsthöhe wird auf max. 11,00 m festgesetzt.
 Die straßenseitige Traufhöhe beträgt max. 5,5 m.

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise für Wohnhäuser festgelegt. Hier sind nur Einzelhäuser zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und die Baulinien festgesetzt. Nebenanlagen, sonstige Einrichtungen (gem. § 14 BauNVO), Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von dieser Festlegung ausgeschlossen sind jedoch die nicht überbaubaren Flächen angrenzend an den Sommerweg. Die Anlagen gem. § 12 und 14 BauNVO dürfen hier erst 1 Meter hinter der Baulinie errichtet werden. Im WA2 ist im südlichen Bereich in einem 12 Meter breiten Streifen eine abweichende Bauweise festgesetzt. In diesem Bereich ist auch eine Grenzbebauung für Anlagen gem. §12 und 14 BauNVO nach dem Charakter der angrenzenden Bebauung des Sommerweges zulässig. Die Größe dieser Gebäude darf hierbei die Länge von 8,00 m und die Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Es ist festgelegt, dass alle genehmigungspflichtigen Garagen/Nebengebäude (§ 12 und 14 BauNVO) im hinteren Teil der Grundstücke zu errichten sind. Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen der jeweiligen Wohngebäude wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf max. 2 Wohnungen festgelegt.

4. Versiegelung
 Die Befestigung der Fußwege sowie Stellplätze und Zufahrten ist nur mit wasser-durchlässigen Materialien zulässig (Pflaster, wassergebundene Decken o.ä.).

Nr. 5 Immission
 Die Fassadenflächen der Gebäudenordseiten sind mit einer feinkörnigen Putzoberfläche (Mittlere Rauheit > 5 mm) herzustellen. Besonders schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind auf der Südseite der Gebäude anzurorden.

B Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 10, 20, 25a BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die durch bauliche Anlagen nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
 Pro 500 m² Grundstücksfläche ist vom Bauherrn ein hochstämmiger Obstbaum (Baumschulware, verpflanzt mit Ballen) zu pflanzen. Der Kronenansatz hat mind. 1,80 m und der Stammumfang mind. 10/12 cm zu betragen.
 Zu verwendende Arten sind:
 - Apfel
 - Vogelkirsche
 - Pflaume
 - Malus sylvestris
 - Prunus avium
 - Prunus domestica

Die Pflanzung erfolgt im Herbst.

An den Straßenseiten der Erschließungsstraße sind beidseitig insgesamt 7 Stück Rotdorn der Sorte 'Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' als Hochstämmige mit einem Stammumfang von 16/18 cm, verpflanzt mit Ballen vom Erschließungsträger, der Gemeinde Hausen, zu pflanzen. Sie sind stabil zu verankern. Der Standort ist festgesetzt. Die Pflanzung erfolgt im Herbst. Des Weiteren sind die Gehölze von den Grundstücks-eigentümern zukünftig zu pflegen.

Zufahrten und Zuwegungen sind auf max. 5 m Breite von der Straße auf das jeweilige überbaubare Grundstück begrenzt.

Die Straßen und Zufahrten begleitenden Flächen sind naturnah zu gestalten, wobei vorhandene Vegetationsbestände zu erhalten sind.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

Dachformen:
 Als Dachformen sind Sattel- und versetzte Pultdächer zulässig. Untergeordnete Dachaufbauten (Erker) dürfen höchstens 1/3 des Daches betragen. Die Dachneigung wird auf 42° bis 49° festgesetzt. Als Dachdeckung sind rote (RAL 3003, 3013 bzw. 3016), nicht glasierte Dachziegel zulässig. Ebenso sind begrünte Flachdächer für Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO), Garagen, Carports (§ 12 BauNVO) zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind Titanzink- bzw. Kupferblechdeckung möglich.

Einfriedigungen:
 Die Einfriedung darf 1,2 m Höhe nicht überschreiten. Als Materialien sind gestattet: senkrecht strukturierte Holzzaune, natürlich gewachsene Hecken, Maschendraht und Stahlgitter. Bei natürlich gewachsenen Hecken als Einfriedung darf die Höhe bis 1,50 m betragen.

HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter)
Denkmalschutz/Bodenfunde:
 Bei Bauarbeiten könnten „Zufallsfunde“ gemacht werden. Diese sind nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 07.01.1992 anzeigepflichtig. Archäologische Funde sind dem Thüringer Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar (Tel. 0361/573223365; Email robert.knechtel@gilda.thueringen) anzuzeigen.

Allfaster:
 Innerhalb des Plangebietes sind Belastungen nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB nicht bekannt. So sind z.B. keine Müllablagerungen, Produktionsrückstände oder ehemalige Kampfstoffe im Boden nachgewiesen. Beim Auftreten von Verdachtsmomenten wird dies dem Staatlichen Umweltamt angezeigt.

Behandlung des Oberflächenwassers:
 Das Niederschlagswasser von den Stell- und Dachflächen ist auf den Grundstücken über Zisternen/Rigolen zu sammeln bzw. zu versickern.

Behandlung des Abwassers:
 Bis zum Anschluss an eine zentrale Kläranlage ist eine gemeinsame Kläranlage nach den anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Der Überlauf ist ortsüblich in das vorhandene Abwassersystem einzubinden.

Index	Datum	Änderung	Name

Architekturbüro Stadermann - Architekten BDA Hausen, Winkelstrasse 12a 37555 Niedersorschel T 03605 56190

Gezeichnet:	E. Stadermann	Geprüft:	O. Stadermann	Datum:	21.09.2021
-------------	---------------	----------	---------------	--------	------------

GEMEINDE NIEDERORSHEL ORTSTEIL HAUSEN



1. EINFACHE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „AM THOMASBERG“ ENTWURF 28.02.2022

M 1:1000