

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Gemeinde Niederorschel 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 Niederorschel in der Ausgabe
- Auslegungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Gemeinde Niederorschel 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.
- 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.
- Auslegung**
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

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

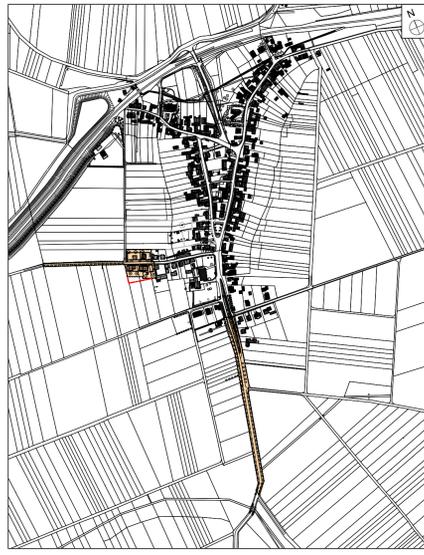
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den
Bürgermeister (Siegel) Referatsbereichsleiter

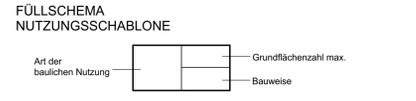
Im Hinblick auf die Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung / Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erhoben.

RECHTSGRUNDLAGEN

- 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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)**
0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) § 22 Abs. 4 BauNVO)**
 - offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) für Wohnhäuser
 - abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) für Gebäude gemäß §12 und 14 BauNVO
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- Verkehrsfächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: landwirtschaftliche Wege
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
öffentliche Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - anzupflanzende Bäume (Lage symbolisch)
 - anzupflanzende Bäume (Lage festgesetzt)
 - Baum Bestand
- Sonstige Planzeichen (§ 9 (7) BauGB)**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Erweiterung Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedliche Nutzung hier: Abgrenzung der Kompensationsmaßnahmen E2 und E3
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 4 "Am Thomasberg II"
- Ergänzende Planzeichen**
 - Bestandshöhenlinien mit Höhenangaben
 - Flurgrenzen
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurnummern
 - Flurstücksnummern
 - Bestandsgebäude

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter)
Denkmalschutz/Bodenfunde
Bei Bauarbeiten könnten "Zufallsfunde" gemacht werden. Diese sind nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 07.01.1992 anzeigespflichtig. Archäologische Funde sind dem Thüringer Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege, Archäologische Funde sind dem Thüringer Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege.
Altlasten:
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.

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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
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 und Doppelhäuser zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und die Bauflucht durch die Baulinie festgesetzt. Nebenanlagen, sonstige Einrichtungen (gem. § 14 BauNVO), Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch mindestens 1 m zurückgesetzt von der Baulinie, zulässig. Für die Gebäude gemäß §12 und 14 BauNVO wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier ist eine Grenzbebauung möglich. Die Größe dieser Gebäude darf hierbei die Länge von 11,00 m und die Höhe von 5,50 m nicht überschreiten. Es ist festgelegt, dass alle genehmigungspflichtigen Garagen/Nebengebäude (§12 und 14 BauNVO) im hinteren Teil des Grundstücks 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 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 höchstjähriger 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 | Malus sylvestris |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Pflaume | Prunus domestica |
- Die Pflanzung erfolgt im Herbst.
- An den Straßenseiten der Erschließungsstraße sind beidseitig insgesamt 7 Stück Rotkorn der Sorte *Cataegus laevigata* 'Paul's Scarlet' als Hochstämmen 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 Grundstückseigentümern 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.
- Als weitere Kompensation entstehender Eingriffe werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Kompensationsmaßnahme E1:**
Pflanzung von 21 Stück Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) als Hochstämmen mit einem Stammumfang von 16/18 cm, verpflanzt mit Ballen in einem Abstand von ca. 10 m in Reihe. Die Anordnung entspricht dem Maßnahmenplan Anlage 3 und dem Pflanzschema 1 der Anlage 5 der Eingriffs-Ausgleichsblanzierung. Die Gehölze sind stabil zu verankern. Die Pflanzung erfolgt im Herbst. Die Fertigstellungs- und Entwicklungs- und Entwicklungszeit beträgt insgesamt 3 Jahre. Die Grünfläche im Unterwuchs sind als 3 m breiter Grünstreifen extensiv durch zweimalige Mahd (Juni/Juli und September) zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
 - Kompensationsmaßnahme E2:**
Anlegen einer Strauchpflanzung autochthoner Flurgehölze in Verbindung mit der Pflanzung von 13 Stück heimischer Bäume. Die Anordnung entspricht dem Maßnahmenplan Anlage 4 und dem Pflanzschema 2 der Anlage 5 der Eingriffs-Ausgleichsblanzierung. Die Pflanzung erfolgt im Herbst. Die Fertigstellungs- und Entwicklungs- und Entwicklungszeit beträgt insgesamt 3 Jahre. Die Grünflächen im Unterwuchs sind extensiv durch zweimalige Mahd (Juni/Juli und September) zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
 - Kompensationsmaßnahme E3:**
Pflanzung von 23 Stück Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) im Wechsel mit 24 Stück Winterlinde (*Tilia cordata*) mit einem Stammumfang 16/18 cm, verpflanzt mit Ballen in einem Abstand von ca. 10 m in Reihe. Die Gehölze sind in der Lage der bestehenden Bäume anzupflanzen. Die zu pflanzenden Bäume entlang der Flurstücke 258/1, 256 und 253/1 (Flur 4) sind nach dem Pflanzschema 3 der Anlage 5 der Eingriffs-Ausgleichsblanzierung zu setzen. Die Gehölze sind stabil zu verankern. Die Pflanzung erfolgt im Herbst. Die Fertigstellungs- und Entwicklungs- und Entwicklungszeit beträgt insgesamt 3 Jahre. Die Grünflächen im Unterwuchs sind extensiv durch zweimalige Mahd (Juni/Juli und September) zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- Diese Maßnahmen sind vom Erschließungsträger, der Gemeinde Hausen, durchzuführen.

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 (Ecker) dürfen höchstens 1/3 des Daches betragen. Die Dachneigung wird auf 42° bis 49° festgesetzt. Als Dachbedeckung 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. Kupferblechbedeckung möglich.
- Einfriedigungen:**
Die Einfriedigung darf 1,2 m Höhe nicht überschreiten. Als Materialien sind gestattet: senkrecht strukturierte Holzläune, natürlich gewachsene Hecken, Maschendraht und Stahlgitter. Bei natürlich gewachsenen Hecken als Einfriedigung darf die Höhe bis 1,50 m betragen.

Index	Datum	Änderung	Name

Architekturbüro Stadermann - Architekten BDA Hausen, Winkelstraße 12a 37555 Niederorschel T 03605 56190
Gezeichnet: E. Stadermann Geprüft: O. Stadermann Datum: 21.09.2021

GEMEINDE NIEDERORSCHEL
ORTSTEIL HAUSEN

1. EINFACHE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „AM THOMASBERG“
VORENTWURF 25.10.2021

M 1:1000