

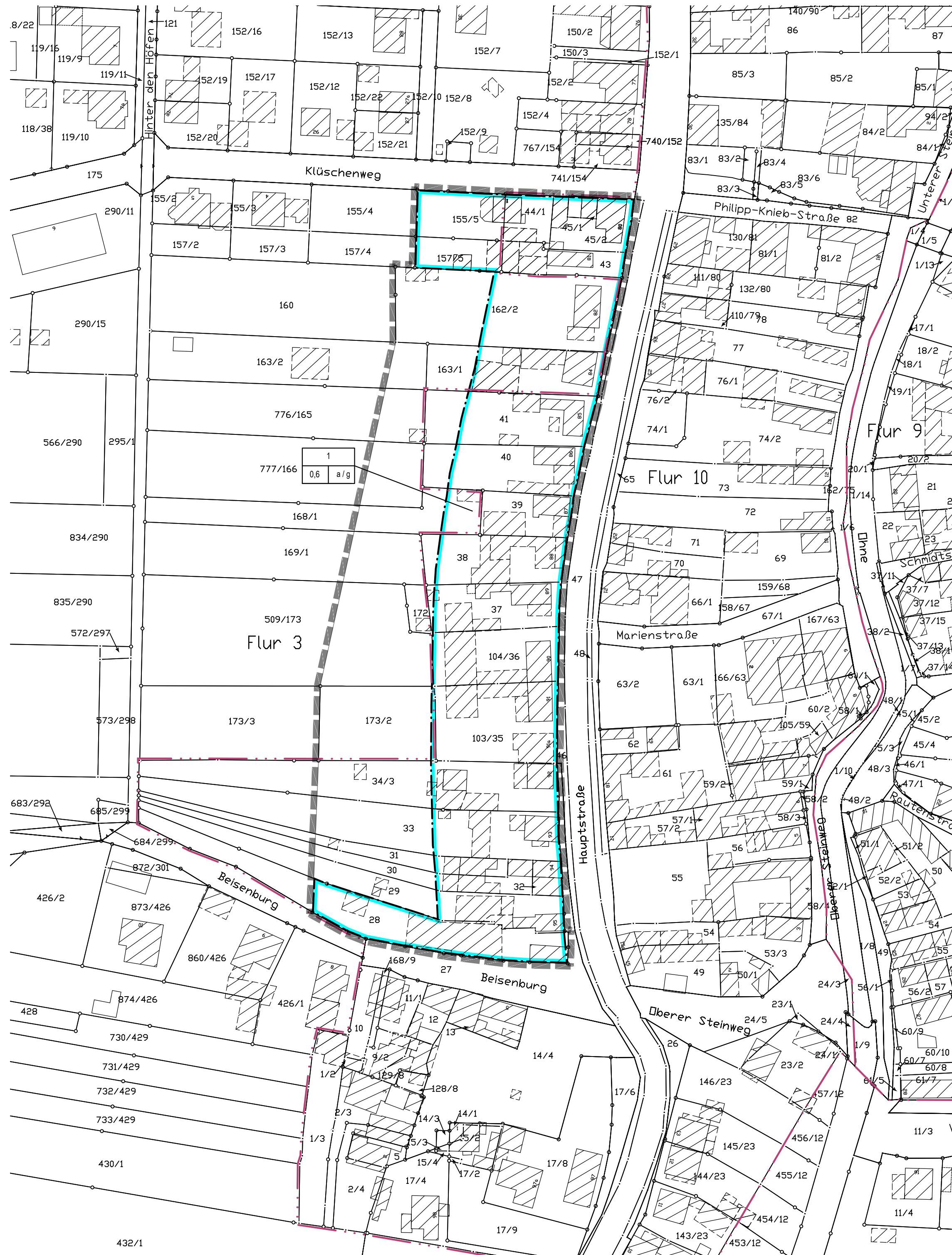
Entwurf

BEBAUUNGSPLAN Nr. 4 "Hauptstraße"

Gemeinde Niederorschel gemäß § 13a BauGB

Teil A PLANZEICHNUNG M. 1:1000

Gemarkung: Niederorschel
Flur: 3 und 10



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB

Nutzungsschablone	
	Baugebiet-Nr.
GRZ Grundflächenzahl (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO)	Bauweise (§ 22 BauNVO) a - abweichende Bauweise g - geschlossene Bauweise

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

- Baugrenze (§ 23 (1), (3) und (5) BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) mit einseitigem Grenzansatz
- g geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO) ausnahmsweise

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räuml. Geltungs-bereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

Hinweise

Gemarkung: Niederorschel
Flur: 3
Flurstück: 155/5; 157/5; 162/2; 163/1; 172; 173/2;
Flurstück teilw.: 163/2; 776/165; 777/166; 168/1; 169/1; 509/173
Flur: 10
Flurstück: 32; 103/35; 104/36; 37; 38; 39; 40; 41; 43; 44/1; 45/1; 45/2
Flurstück teilw.: 28; 29; 30; 31; 33; 34/3

- vorh. Flurstücksgrenze
- 104/36 Flurstücksnummer
- Flurgrenze

- vorhandene Bebauung laut Liegenschaftskarte
- vorhandene Bebauung (erfasst nach Befliegung)

ÜBERSICHTSPLAN



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Es sind pro Gebäude maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

Die GRZ wird auf 0,6 festgelegt.

Eine abweichende Bauweise mit einseitigem Grenzansatz ist für den gesamten Straßenzug incl. Nebenanlagen und rückwärtiger Bebauung zulässig. Eine geschlossene ist ausnahmsweise zulässig. Die im Bestand befindlichen Gebäude, die das Maß der baulichen Nutzung überschreiten, genießen Bestandsschutz. Sanierungserhaltung ist möglich. Erweiterungen erfordern die Einhaltung der o. g. Festsetzungen.

1.2 Trauf- und Firsthöhe (§ 18 BauNVO)

Die Traufhöhe bei Satteldächern darf maximal 8,00 m und die Firsthöhe maximal 13,00 m betragen. Für die Pultdächer werden eine Traufhöhe von 6,00 m und eine Firsthöhe von 10,00 m festgeschrieben. Flachdächer sind nur bis zu einer Höhe von 6,00 m erlaubt. Die Traufhöhe 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.

1.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 1 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Jedoch sind Nebenanlagen und Einrichtungen bis zu einer bebauten Fläche von 25 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Immission

passive Schallschutzmaßnahmen

- Außenwohnbereiche

Balkon, Freisitz oder Terrasse sind möglichst an der Westseite anzuordnen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO

2.1 Dachformen

Im Geltungsbereich sind bei den straßenseitigen Wohnhäusern an der Verkehrsanlage nur Satteldächer zulässig.

Als Dachform für die hofseitige Bebauung sind Sattel-, Pult- und Flachdächer erlaubt.

2.2 Dachneigung

Die Dachneigung der Satteldächer beträgt bei den straßenseitigen Wohnhäusern 38° - 49° und bei der hofseitigen Bebauung 25° - 49°. Bei Pultdächern ist eine Dachneigung von 15 - 38° erlaubt.

2.3 Dachindeckung

Als Dachindeckung sind nur rote, rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig.

2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchhäuser usw.) sind zulässig.

Die Länge des Dachaufbaues muss kleiner als die Hälfte der Länge der Dachfläche sein.

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 18. 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, Beigung oder auch Dokumentation.

3.2 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an das vorhandene Netz.

Das anfallende unversmutzte Niederschlagswasser kann 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, so ist das unversmutzte Niederschlagswasser gedrosselt (5/ls/ha) in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

THÜRINGER LANDESAMT 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 - Siegel -
Referatsbereichsleiter

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. Teil I, S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. 2014, 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.W.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. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 28.01.2018
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. Nr. 11, S. 648)
- 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)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes des Gemeinderates vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am erfolgt.

Niederorschel, den Bürgermeister Siegel

Auslegung

Der Gemeinderat hat am den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom und vom 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.

Niederorschel, 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.

Niederorschel, 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.

Niederorschel, den Bürgermeister Siegel

Satzungsbeschluss

Der 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.

Niederorschel, den Bürgermeister Siegel

Genehmigung

Die Genehmigung des 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 Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Niederorschel, den Bürgermeister Siegel

Ausfertigung

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

Niederorschel, den Bürgermeister Siegel

Inkrafttreten

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

Niederorschel, den Bürgermeister Siegel

Beglaubigungsvermerk

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

Niederorschel, den Bürgermeister Siegel

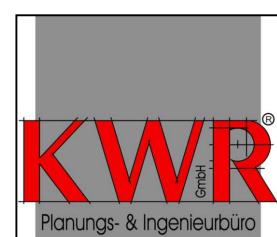
Maßstab: 1:1000
Planentwurf: Klingebiel
Planbearbeitung: Klingebiel
Datum: Sept. 2022

Plangebietsgröße: ca. 1,73 ha
Plangröße: 890*500
Projekt-Nr.: 03719

LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD GEMEINDE NIEDERORSCHEL

Entwurf
BEBAUUNGSPLAN Nr. 4
"Hauptstraße"
Gemeinde Niederorschel
gem. § 13a BauGB

Planung:



BAULEITPLANUNG