



# Gemeinde Niederorschel

vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 3  
„Hauptstraße 84“

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

(gem. Paragraph 9 Abs. 8 BauGB)

AZ.: .....

Stand: November 2017

Erstellt durch: foesta consulting ltd.  
Jähndorfstraße 24  
37355 Niederorschel





## Inhalt

A.	Allgemeines .....	3
I.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	3
II.	Beschreibung des Plangebietes .....	3
B.	Städtebauliche und Planungsrechtliche Erläuterungen .....	5
I.	Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes .....	5
II.	Art der baulichen Nutzung .....	5
III.	Maß der baulichen Nutzung .....	5
IV.	Bauweise, Baugrenze .....	6
V.	Verkehr .....	6
VI.	Ver- und Entsorgung .....	7
VII.	Brandschutz .....	7
VIII.	Landschaftspflege, Umweltverträglichkeit .....	7
C.	Erläuterungen zu örtlichen Bauvorschrift .....	10
I.	Baukörpergestaltung .....	10
II.	Dachausbildung .....	10
III.	Gebäudehöhe .....	10
IV.	Denkmalschutz .....	11
D.	Sonstiges .....	12

## A. ALLGEMEINES

### I. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Für das Flurstück 163/1, Flur 3, Gemarkung Niederorschel wird der vorhabensbezogene Bebauungsplan Nr. 3 „Hauptstraße 84“ der Gemeinde Niederorschel aufgestellt. Der vorhabensbezogene Bebauungsplan hat das Ziel, planungsrechtliche Probleme die sich aus der Bebauung und Nutzung ergeben haben zu klären.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird folgendes beabsichtigt:

1. Bau und Nutzung von Gebäuden im rückwärtigen Bereich zu Wohnzwecken
2. Verhinderung von städtebaulichen Fehlentwicklungen und klare Aussagen zu den Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes

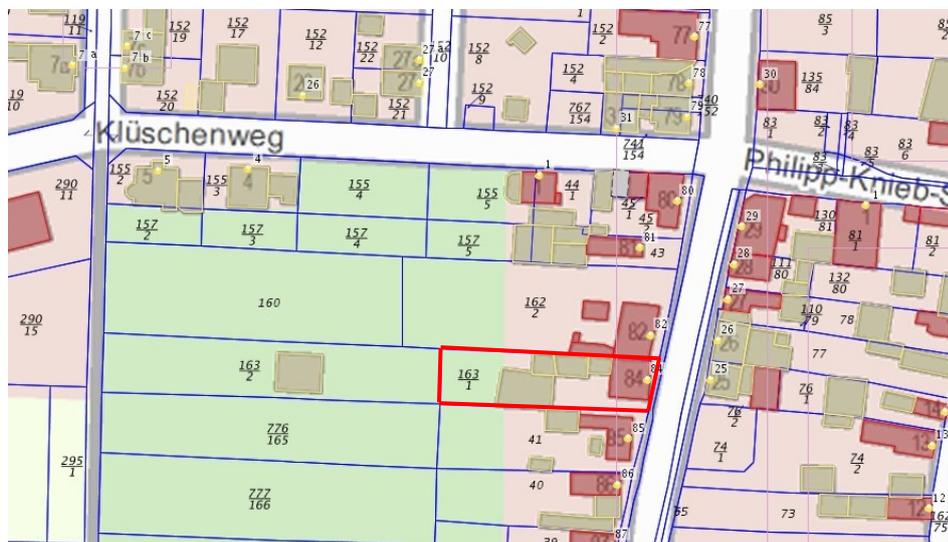
Desweiteren ist vorgesehen den Bereich des rückwärtigen Gartens mit in die Fläche des Bebauungsplanes einzubeziehen und hier die Möglichkeit zu geben nicht überdachte Terrassen bis zu einer Größe von 50 m<sup>2</sup> zu erlauben.

Für die Gemeinde Niederorschel liegt ein in Aufstellung befindlicher aber nicht genehmigter Flächennutzungsplan vor. Damit kann der vorliegende Bebauungsplan nur nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden (vorzeitiger Bebauungsplan).

Auf Grund der Bautätigkeit auf dem Flurstück besteht das Erfordernis, kurzfristig Regeln für die Nutzung und Bebauung zu schaffen. Aus diesem Grund ist es unumgänglich, Festlegungen für die Bebauung und Nutzung zu treffen, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

### II. Beschreibung des Plangebietes

Westlich der Ortmitte der Gemeinde Niederorsche direkt an der Hauptstraße gelegen befindet sich das Flurstück 163/1, Flur 3, Gemarkung Niederorschel. Der festgelegte Planbereich für den vorhabensbezogenen Bebauungsplan entspricht den Grenzen des Flurstückes.





Das Plangebiet wird begrenzt,

- nördlich durch das Grundstück Hauptstraße 82 (Flur 3, Flurstück 162/2),
- südlich durch das Grundstück Hauptstraße 85 (Flur 3, Flurstück 41),
- östlich durch die Straße „Hauptstraße“ (Flurstück) und
- westlich durch das Flurstück 163/2.

Gem. § 5 (2) BauNVO entspricht das Umfeld wie auch das Plangebiet einem Dorfgebiet. An der Grundstücksgrenze zur Hauptstraße sowie grenzständig an der nördlichen Flurstücksgrenze befindet sich das ursprüngliche Wohnhaus in Fachwerkbauweise. Rückwärtig an diesem Wohnhaus befindet sich ein Anbau mit anschließenden Wirtschaftsgebäude. Im Versatz zum Wirtschaftsgebäude wurde auf der Grundfläche einer ehemaligen Scheune grenzständig an der südlichen Flurstücksgrenze ein Hintergebäude zu Wohnzwecken errichtet. Rückwärtig auf der Westseite des Plangebietes befindet sich die private Grünfläche des Grundstückes Hauptstraße 84. Die Grundstücksbebauung mit einer kompakten Bebauung, bestehend aus Hauptgebäude, Seitengebäude und Hintergebäude ist typisch für den umgebenden historisch gewachsenen innerörtlichen Bereich.



## B. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN

### I. Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabensbezogene Bebauungsplanes Nr.3 „Hauptstraße 84“ umfasst die Flurstücksfläche mit einer Größe von ca. 807 m<sup>2</sup>. Davon sind ca. 578 m<sup>2</sup> bebaute Fläche und ca. 229 m<sup>2</sup> Grünfläche.

### II. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient schwerpunktmäßig der Wohnnutzung mit einer untergeordneten-gewerblichen Nutzung. Von der Art der baulichen Nutzung her entspricht der Planbereich einem Dorfgebiet (MD) gem. § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Errichtung und Nutzung von Hintergebäude zu Wohnzwecken ist zulässig.

### III. Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist ein innerörtlicher Bereich mit einer hierfür typischen kompakten Bebauung. Dieses trifft auch auf seine Struktur, Gebäudegrößen und –höhen sowie Überbauungsdichte und damit auf das Maß seiner baulichen Nutzung zu.

Im Bebauungsplan wird im östlichen Flurstücksteil im Bereich der Bestandsbebauung eine bebaubare Fläche ausgewiesen. Diese ist in zwei Zonen mit unterschiedlichen Nutzungen geteilt. Das hat das Ziel planungsrechtlich die Charakteristik des an der Straßenlinie befindlichen Hauptgebäudes bezüglich Gebäudegröße, Dachneigung usw. zu sichern. Die westlich im Bestand vorhandenen Seiten- und Hintergebäude sind optisch der Straßenbebauung untergeordnet und höhenmäßig niedriger ausgebildet. Diese wird durch die Festlegungen auch zukünftig gesichert. Desweiteren wird durch Festlegung einer Baugrenze zum südlichen Flurstücksbereich die Überbauung der Zufahrt und des Hofbereiches verhindert und Weg für den Einsatzfall von Feuerwehr und Rettungsdiensten zum Hintergebäude und damit die Vorgaben des Brandschutzes gesichert.

Im westlichen Bereich des Flurstückes befindet sich der Hausgarten der Wohnbebauung. Die private Grünfläche wird durch Festlegung einer Baugrenze gesichert.

Die Baugrenze ist vermaßt. Die Maße wurden im Plan grafisch ermittelt. Sie können aus diesem Grund geringfügig von den tatsächlichen Maßen der Hinterkante der Gebäude abweichen.

#### Festlegungen zur Grundflächenzahl (GRZ)

Für den Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 angesetzt. Diese Angabe übersteigt die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für Dorf- und Mischgebiete (0,6) bei Weitem. Die Festlegung resultiert aus der vorhandenen sehr kompakten Bebauung und den vorhandenen Hofbefestigungen und Nebenanlagen.

Für die Bemessung der Grundflächenzahl wird nur die Grundstücksfläche im Baugebiet (innerhalb der Baugrenzen) angesetzt.



Grundlage für die Ausweisung der Grundflächenzahl ist der vorhandene Bestand im Plangebiet. Dieser Wert darf auch bei zukünftigen Bebauungen, Erweiterungen o. ä. nicht überschritten werden.

Bezieht man den rückwärtigen Garten mit ein, dann ist die bebaute Fläche im Verhältnis zur Gesamtfläche des Grundstückes wesentlich geringer und beträgt 0,7 (GRZ).

#### Bestimmungen zu Gebäudehöhen

Das Charakter der Bestandsbebauung, besonders des an der Hauptstraße befindlichen Haupthauses soll durch Festlegung von Mindest- und Maximalhöhen der Dachtraufen sowie des Firstes erhalten werden.

Zusammen mit der Festlegung der Dachneigungen sind Grundregeln für eine mögliche Neubebauung aufgestellt, die sich an den vorhandenen Baulichkeiten orientieren.

Durch die entsprechende Festlegung in der Nutzungsschablone soll erreicht werden, dass die Höhen der Seiten- und Hintergebäude nicht höher sind als die des Hauptgebäudes.

Die Höhenangaben beziehen sich auf das natürliche Gelände.

## IV. Bauweise, Baugrenze

Die Bauweise innerhalb der Baugrenzen ist entsprechend der Bestandsbebauung und der ortsüblichen Bebauung als abweichende Bauweise festgesetzt.

Bei der abweichenden Bauweise können Baugrundstücke zwischen den seitlichen Grenzen in voller Breite sowie die einseitige Grenzbebauung (nördl. Grundstücksgrenze – Vorderhaus und Seitengebäude; südl. Grundstücksgrenze – Hinterhaus) überbaut werden.

Entsprechend der Bestandsbebauung wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt um die Zuwegung zum Hintergebäude sowie die private Grünfläche zu sichern.

Die Vorgaben nach § 6 ThürBauO sind einzuhalten. Innerhalb des festgesetzten Plangebietes darf auch an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden. Wände an diesen seitlichen Grundstücksgrenzen sind als Brandwände auszubilden und müssen selbständig gegründet werden.

Durch die Festsetzungen soll erreicht werden, dass die sich aus der Bestandsbebauung ergebene Charakteristik des Flurstückes gesichert wird.

## V. Verkehr

Der Planbereich ist an das örtliche Verkehrsnetz über die Zuahrt an der Hauptstraße angeschlossen. Die Hauptstraße ist eine Durchgangs-/Ortsverbindungsstraße, die einen sehr guten Ausbauzustand aufweist; Gehwege, Straßenbeleuchtung usw. sind vorhanden. Die Zufahrt zum Flurstück erfolgt von der Hauptstraße über den öffentlichen Gehweg und eine 4 m breite Zufahrt auf die Hoffläche bis zum Hintergebäude.



## VI. Ver- und Entsorgung

### Elektroenergie

Die Erschließung ist gesichert. Das Grundstück ist über Erdkabel an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen.

### Gas

Die Erschließung ist gesichert. Das Grundstück ist an das Gasnetz der Eichsfeldgas GmbH angeschlossen.

### Trinkwasser

Das Grundstück ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen, das eine ausreichende und qualitätsgerechte Versorgung mit Trinkwasser garantiert.

Der Bereich gehört zum Wasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ mit Sitz in Niederorschel.

### Abwasser

Die Erschließung ist gesichert. Das Grundstück ist an den in der Hauptstraße vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen.

### Telekommunikation

Die Erschließung ist gesichert. Das Grundstück ist an das örtliche Telekommunikationsnetz angeschlossen.

## VII. Brandschutz

### Löschwasser

Grundlage für die Bereitstellung von Löschwasser ist unter anderem die DVGW, Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

Die Löschwasserversorgung ist über das Hydrantennetz der Hauptstraße das an das Plangebiet anschließt sichergestellt. Gemäß Angabe der Gemeinde ist eine Grundversorgung von 96 m<sup>3</sup> über einen Zeitraum von zwei Stunden abgesichert.

### Rettungswege

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan ist Zugänglichkeit und Zufahrtsmöglichkeit bis zum Hintergebäude gesichert.

## VIII. Landschaftspflege, Umweltverträglichkeit

Auf der Westseite des Planbereichs befindet sich der Garten des Flurstückes, welcher planungsrechtlich als private Grünfläche ausgewiesen ist. Der gesamte Bereich innerhalb der Baugrenzen ist relativ kompakt bebaut und der Hofbereich ist durchgehend gepflastert. Größere Bäume sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Westlich des Nebengebäudes soll die



private Grünfläche von größerer Bebauung freigehalten werden. Hier sind lediglich nicht überdachte Terrassen bis zu einer Größe von max. 50 m<sup>2</sup> zulässig.

Durch die vorliegende Planung wird sich die vorhandene Situation kaum verändern bzw. verändern lassen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Pkt. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch folgende Aspekte des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu beachten:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Einzelnen wurden die o. g. Aspekte bei der Planung wie folgt beachtet bzw. es gibt hierzu folgende Anmerkungen:

zu a) Pflanzen und Tiere, Lebensräume

Der Flurstücksbereich innerhalb der Baugrenzen ist kompakt überbaut und die Hofflächen sind geplastert. Damit besitzt dieser Bereich kaum Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die rückwärtige Grünfläche stellt mit ihrem Rasenbereich sowie einzelnen Sträuchern und Hecken potentielle Rückzugsgebiete für Vögel, Insekten usw. dar. Auf Grund der Festlegungen im Bebauungsplan wird es an dieser Situation keine signifikanten Änderungen geben.

zu b) Naturpotentiale

Im Geltungsbereich sind keine Schutzgüter nach §§ 12 - 18 ThürNatG (Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestände, gesetzlich geschützte Biotope) vorhanden. Der Bereich liegt nicht in einem Schutzgebiet nach Naturschutzrecht, noch in einem Vogelschutzgebiet.



- zu c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen
- Die vorhandene und geplante Bebauung dient Wohn- und gewerblichen Zwecken. Es wird weder mit relevanten Mengen toxischer Stoffe gearbeitet, noch Immissionen erzeugt, die die Gesundheit von Menschen negativ beeinträchtigen.
- zu d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter können ausgeschlossen werden.
- zu e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Der Bebauungsplan führt nicht zu einer gravierenden Veränderung der vorhandenen Situation. In den bestehenden Gebäuden sind bereits energetisch verbesserte Heizsysteme vorhanden und zum Teil mit alternativen Energien (u. a. Solarthermie) gekoppelt.
- Die Qualität des Abwassers ist entsprechend der eines normalen Wohngebietes und wird in das öffentliche Abwassersystem eingeleitet.
- zu f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Im Bebauungsplan ist die Nutzung erneuerbarer Energien durch die Festsetzung, dass Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern zulässig sind, ermöglicht. Auch der Nutzung von Wärmepumpen, Erdwärme usw. steht nichts im Wege.
- zu g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
- Aus dem Jahr 1997 liegt der Verwaltungsgemeinschaft „Eichsfelder Kessel“ liegt ein Landschaftsplan. Dieser trifft keine konkreten Aussagen zum Planbereich. Deshalb können die Festlegungen im B-Plan den Angaben nicht widersprechen. Es gibt auch keine Widersprüche zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplanes und Planungen im Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht. Für den Planbereich sind bezüglich der Schallimmission die gesetzlichen Vorgaben maßgebend.
- zu h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- Durch die Bebauung gibt es keine gravierenden von normalen Wohngebieten abweichende Abgasemissionen. Durch die Planung erfolgt keine Verschlechterung dieser Situation.
- zu i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d
- Da Belange des Umweltschutzes nicht beeinträchtigt werden sind auch Wechselwirkungen auszuschließen.

#### Zusammenfassung und Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die Umsetzung der Festlegungen des Bebauungsplanes wird es zu keiner gravierenden Veränderung der gegenwärtigen Situation im Planbereich kommen. Durch moderne Heizungsanlagen, bessere Dämmung und Nutzung alternativer Energien wurde bereits im Bestand eine Verbesserung der Umweltsituation erreicht.



## C. ERLÄUTERUNGEN ZU ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

Der Planbereich ist charakterisiert durch eine straßenseitige Bebauung mit einem traufständigen zweigeschossigen Wohnhaus mit Satteldach in rotbrauner Ziegeleindeckung. Des Weiteren gibt es Nebengebäude mit Satteldach, mit geneigten Pultdach und Flachdach.

Die Gebäude zeichnen sich durch klare Strukturen des Gebäudekörpers und Einfachheit der Konstruktion aus, die durch die Nutzung charakterisiert sind. In diesem Bereich sind vorwiegend Massiv- oder Fachwerkgebäude mit einer für diese Bauweise charakteristischen Lochfassade vorzufinden.

Aus dem Charakter der Bebauung innerhalb der Baugrenzen leiten sich die zu beachtenden örtlichen Bauvorschriften her.

### I. Baukörpergestaltung

Grundlage für die Planung und Gestaltung von Neubauten und Umbauten ist die Gestaltungssatzung der Gemeinde Niederorschel. Gemäß § 5 dieser Satzung sind bei der Änderung oder Neuerrichtung baulicher Anlagen nur solche Konstruktionen, Materialien und Gestaltungselemente zulässig, die dem Charakter der vorhandenen Ortskernbebauung entsprechen.

### II. Dachausbildung

Im Baugebiet muss zwischen der Dachform des Hauptgebäudes an der Hauptstraße und der rückwärtigen Bebauung unterschieden werden.

Die Dachneigung wird in Anlehnung an die vorhandenen Gebäude mit 42 – 48 Grad festgelegt.

Anlagen zur aktiven und passiven Gewinnung von Sonnenenergie (Photovoltaik- oder Solaranlagen) sind zulässig.

Für rückwärtige Gebäude sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer (als Terrassen oder begrünte Flachdächer) zulässig.

Die Dachneigungen für rückwärtige Wohn- und Nebengebäude sind wie folgt festgelegt:

- Satteldächer bis 48°
- Pultdächer bis 38°

Für die Dacheindeckungen gilt die Gestaltungssatzung der Gemeinde Niederorschel.

### III. Gebäudehöhe

Zur Sicherung der Gebäudehöhen der Bestandsbebauung wurden in der vorliegenden Bauleitplanung minimale und maximale First- und Traufhöhen festgesetzt, die sich an Bestandsgebäuden orientieren.



Wichtig ist, dass die Gebäudehöhen rückwärtiger Gebäude nicht größer sind als die der straßenbegleitenden Bebauung. Um dies zu gewährleisten wurde unter Pkt. 2.2 und 2.3. eine gesonderte Festsetzung im Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

#### IV. Denkmalschutz

Das Baugebiet befindet sich innerhalb des Denkmalensembles „historischer Ortskern“. Prägend für diesen Bereich ist insbesondere die straßenbegleitende Bausubstanz. Alle Maßnahmen der Erhaltung, Instandsetzung, Umgestaltung und Beseitigung sind daher denkmalrechtlich erlaubnispflichtig.



## D. SONSTIGES

- Ergeben sich im Rahmen der weiteren Planung Verdachtsmomente für eine Altlast so ist diese Verdachtsfläche dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt) als zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu melden.



Der Gemeinderat der Gemeinde Niederorschel hat in seiner Sitzung am ..... nach der Beschlussfassung der Abwägung über die von den Bürgern vorgetragene Stellungnahmen und der Abwägung über die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Hauptstraße 84“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Niederorschel, den .....

.....

Der Bürgermeister