



Lageplan M 1:200

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Planzeichenerklärung

(Planzeichen gemäß § 2 PlanV 90)

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 und § 34 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

- 1,0 Grundflächenzahl (GRZ)
- H minimale und maximale Traufhöhe

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- FH, TH Firsthöhe, Traufhöhe
- SD; PD; FD Satteldach, Pultdach, Flachdach

3. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünfläche (Zweckbestimmung: Eigentümergarten)

II. Festsetzungen räumlicher Geltungsbereiche

(§ 9 Abs. 7 und § 34 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III. Sonstige Darstellungen

(keine Festsetzungen)

- Bestandsgebäude (lt. Katasterplan)
- Bebauung nachrichtlich übernommen
- Flurstücksgrenze (mit Abmarkung)
- Flurstücksgrenze (ohne Abmarkung)
- 163/1 Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- bebaubare Fläche
- örtliche Verkehrsfläche (privat)
- Maßangabe

Nutzungsschablone:

Grundflächenzahl	Art der baulichen Nutzung
	MD - Dorfgebiete (§ 9 BauNVO)
Bauweise	Dachform
	min./max. Firsthöhe (FH) in Meter
	min./max. Traufhöhe (TH) in Meter

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB nicht.
 - Die bebaubare Fläche entspricht in ihrem Charakter einem Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO. Es werden nur Nutzungen gem. § 5 Abs. 2, Pkt. 1-7 BauNVO zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 BauNVO)
 - Die in der Nutzungsschablone dargestellte Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 19 BauNVO ermittelt. Sie gibt an, welcher Anteil des Baugrundstückes von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Bemessung der GRZ wird nur die bebaubare Grundstücksfläche im Planbereich angesetzt.
 - Für alle Gebäude ist die Firsthöhe als Maximalhöhe oder als Mindest- und Maximalhöhe angegeben. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie, bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante der in der Mitte des Gebäudes bzw. Teilgebäudes liegenden natürlichen Geländeoberkante. Dabei ist Gebäude als funktional selbstständige bauliche Anlage mit eigenem Zu- und Ausgang definiert. Ein Teilgebäude ist ein angebauter nicht eigenständiger Gebäudeteil (Anbau).
 - Für alle Gebäude ist die Traufhöhe als Maximalhöhe oder als Mindest- und Maximalhöhe angegeben. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene siehe Firsthöhe.
- Bauweise** (§ 22 BauNVO)
 - Es wird eine abweichende Bauweise festgelegt.
 - Die abweichende Bauweise wird so definiert, dass zwingend an der nördlichen und/ oder südlichen Grundstücksgrenze (Längsseite) anzubauen ist.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 BauNVO)
 - Auf dem Grundstück sind Baugrenzen festgesetzt. Gebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ein Vortreten von Dachüberständen bis zu 0,5 m ist zulässig.
 - Die Fläche der Grundstückszufahrt in einer Breite von 3,5 m sowie die Hoffläche werden zur Sicherung der Zugänglichkeit des Hintergebäudes für den Zugriff von Feuerwehr und Rettungsdiensten von Bebauung freigehalten (außerhalb der Baugrenze).
 - Im Bereich der privaten Grünflächen sind zulässig:
 - offene Terrassen bis zu einer Gesamtgröße von 50 m²
 - Nebenanlagen für Versorgungseinrichtungen gemäß § 14 (2) BauNVO
- Örtliche Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Die Fläche der Grundstückszufahrt in einer Breite von 4 m sowie die Hoffläche werden zur Sicherung der Zugänglichkeit des Hintergebäudes für den Zugriff von Feuerwehr und Rettungsdiensten von Bebauung freigehalten.
- Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB)
 - Für das Plangebiet werden folgende Dachformen und Dachneigungen vorgeschrieben
 - Hauptgebäude
 - * Satteldach mit einer Dachneigung von 42 - 48 Grad
 - * rückwärtige Wohn-, Neben- und Gewerbegebäude
 - * Satteldächer bis 48 Grad Dachneigung
 - * Pultdächer bis 38 Grad Dachneigung
 - * Flachdächer als Terrassen und begrünte Flachdächer
 - Anlagen zur Gewinnung von aktiver und passiver Sonnenenergie auf Dachflächen sind zulässig.
 - Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Denkmalschutzensembles "historischer Ortskern". Alle Maßnahmen der Erhaltung, Instandsetzung, Umgestaltung und Beseitigung sind erlaubnispflichtig. Für diese Maßnahmen gelten die Festlegungen der Gestaltungs- und Sanierungssatzung der Gemeinde Niederorschel.

Rechtsgrundlagen zur Satzung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (GVBl. I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I S. 1057) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.03.2016 (GVBl. S. 153), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung-ThürKO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.04.2017 (GVBl. S.91, 95) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thür Naturschutzgesetz-ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2015 (GVBl. S.113) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) und Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648) in der jeweils gültigen Fassung.
- Satzung der Gemeinde Niederorschel gem. § 83 der Thüringer Bauordnung über die Gestaltung von baulichen Anlagen und die Anbringung von Werbung im historischen Ortskern vom 14.02.1995 (Gestaltungssatzung, rechtskräftig ab 25.02.1995).
- Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortskern Niederorschel" vom 24.11.1998, rechtskräftig ab 05.02.1999.
- Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für die Gemeinde Niederorschel vom 19.12.1996, rechtskräftig ab 11.01.1997.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Bescheinigung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Leinefelde-Worbis

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 25.10.2017 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den
Katasterbereichsleiter

2. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Hauptstraße 84" der Gemeinde Niederorschel wurde durch den Gemeinderat gem. § 1 und § 2 (1) BauGB am 10. Oktober 2017 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. Hauptsatzung ortsüblich im Amtsblatt der VG "Eichsfelder Kessel" am 27. Oktober 2017 bekanntgemacht.

Niederorschel, den
Der Bürgermeister

3. Planungsanzeige

Die Planungsanzeige und Anfrage gem. § 246 (10), BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde erfolgte am

Niederorschel, den
Der Bürgermeister

4. Auslegungsbeschluss

Der Planentwurf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung wurden durch den Gemeinderat gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am 07. November 2017 beschlossen.

Auslegungsdauer vom 11. Dezember 2017 bis 18. Januar 2018.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am 24. November 2017 im Amtsblatt der VG "Eichsfelder Kessel" gem. der Hauptsatzung ortsüblich bekanntgemacht.

Niederorschel, den
Der Bürgermeister

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 4(1) BauGB am

Die Frist für die Abgabe einer Stellungnahme wurde bis zum gesetzt.

Niederorschel, den
Der Bürgermeister

6. Abwägungsbeschluss

Die Behandlung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) und § 1 (7) BauGB ist erfolgt. Der Beschluss über die eingegangenen Bedenken und Anregungen (Abwägungsbeschluss) wurde vom Gemeinderat am gefasst.

Die Mitteilung von der Entscheidung und ihrer Begründung an die einsender erfolgte am

Niederorschel, den
Der Bürgermeister

7. Satzungsbeschluss

Der vorhabensbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 5 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und des Landkreises als Satzung am beschlossen. Die Billigung der Begründung durch Beschluss des Gemeinderates erfolgte am

Niederorschel, den
Der Bürgermeister

8. Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes diese Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des einfachen vorhabensbezogenen Bebauungsplanes werden beurkundet.

Niederorschel, den
Der Bürgermeister

9. Genehmigung

Die Genehmigung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes gem. § 10 (2) BauGB durch die Höhere Verwaltungsbehörde wurde am beantragt und mit Verfügung (AZ:) am erteilt. Die Genehmigungsverfügung der Höheren Verwaltungsbehörde wurde gem. § 10 (3) BauGB im Amtsblatt der VG "Eichsfelder Kessel" ortsüblich am bekanntgemacht und mit dem Hinweis, dass der einfache vorhabensbezogene Bebauungsplan während der Dienststunden

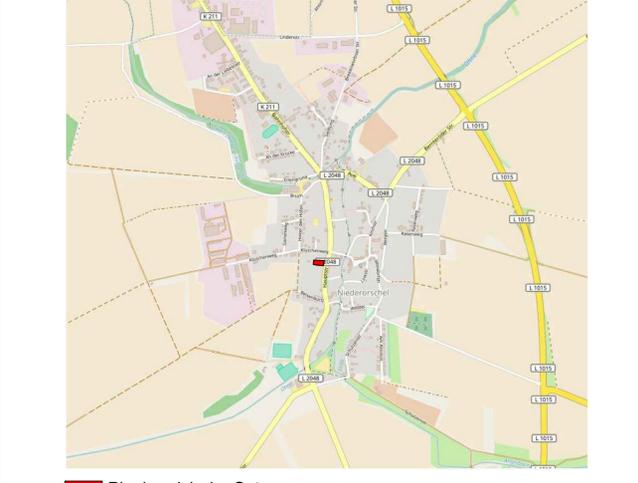
.....
von jedermann eingesehen werden kann versehen. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Niederorschel, den
Der Bürgermeister

Hinweise

- Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Die Maße in der Planzeichnung wurden grafisch ermittelt und können geringfügig abweichen.

Übersichtslageplan



 **Gemeinde Niederorschel**
Marktplatz 2
37355 Niederorschel

Maßstab:	M 1:200	Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 3 "Hauptstraße 84"	Gezeichnet:	Herzberg
Stand:	Nov. 2017		Geprüft:	Herzberg
Blatt-Nr.	01	 foesta consulting Ltd. Jähndorfstrasse 24 37355 Niederorschel Tel. 036076/459012, Fax 036076/51000		