



Planzeichenerklärung

Festsetzung gem. BauGB v. 01.01.91 mit d. BauNVO v. 27.01.1990 sowie d. PlanV 90

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung – besonderer Nutzungszweck

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

WA allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

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

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
 I Zahl der Vollgeschosse
 TH maximale Traufhöhe
 FH maximale Firsthöhe
 EH, DH Einzelhaus, Doppelhaus

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

o offene Bauweise
 Baugrenze
 SD; WD; Dachformen (SD=Satteldach; WD=Walmdach; FD=Flachdach)
 FD=Flachdach

4. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

TW Trinkwasser unterirdisch
 SW Schmutzwasser unterirdisch (geplant)
 RW Regenwasser unterirdisch (vorhanden)
 RW Regenwasser unterirdisch (geplant)

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche
 Erhalten von Bäumen
 Erhalten von Sträuchern
 Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 und § 34 BauGB)

7. Sonstige Darstellungen

(keine Festsetzungen)

vorhandene Gebäude
 Flurstücksgrenze
 98/3 Flurstücksnummer
 302,1 Höhenbezug NHN
 Teilungsvorschlag

Nutzungsschablone:

Allgemeines Wohngebiet	
Grundflächenzahl	Anzahl Vollgeschosse
max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
Bauweise (Haustyp)	Dachform

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet – Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
 1. Wohngebäude und
 2. nicht störendes Gewerbe, Büros und Praxen mit geringem Besucherverkehr (z.B. Steuerberater, Rechtsanwälte, Praxis für Physiotherapie u.ä.)

1.2. Festlegung zu Nutzungseinschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 Auf Grund der topografischen und erschließungstechnischen Situation sind im ausgewiesenen WA-Gebiet nicht zulässig:
 1. Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 3. Betriebe des Beherbergungswesens
 4. Anlagen für Verwaltung
 5. Gartenbaubetriebe
 6. Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 19 BauNVO ermittelt.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

3.1. Auf Grund der Zulässigkeit mehrerer Dachformen sind im Bebauungsplan nur die Trauf- und Firsthöhe angegeben.

3.2. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen und dem Schnitt der Außenwand mit der Dachoberfläche bzw. bei Flachdächern die Oberkante der Außenwand.

3.3. Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist die mittlere Geländeoberfläche auf dem Grundstück von 302,5m ü NN

3.4. Die Firsthöhe von Nebenanlagen ist auf 4,50m begrenzt

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

4.1. Es wird eine offene Bauweise festgelegt, d.h. die Häuser werden mit seitlichem Abstand zur Grenze errichtet.

4.2. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

5.1. Garagen und Nebengebäude dürfen auch ganz oder teilweise außerhalb des Baufeldes errichtet werden.

5.2. Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich nur eingeschossig zulässig.

6. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

6.1. Zulässig im Planbereich sind für Wohn- und Nebengebäude Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Flachdächer (FD).

6.2. Satteldächer und Walmdächer sind mit einer Dachneigung < 35 Grad zu errichten.

6.4. Zulässig für Wohn- und Nebengebäude mit geneigten Dächern sind Ziegel- oder Biberschwanzdeckungen in den Farben rot (RAL 2001) bis rotbraun (RAL 8004) und anthrazit (RAL 7016) in matter Engobe sowie Grunddächer. Zulässig sind auch Eindeckungen aus Titanzink, Kupfer oder Aluminium in matter Oberfläche.

6.5. Für Flachdächer sind Bitumen- und Kunststoffschweißbahnen in gedeckten Farben sowie vorzugsweise Gründächer zulässig.

6.6. Ortsuntypische Bauweisen wie z.B. kanadische Blockhäuser sind nicht zulässig.

7. Grünplanerische Festsetzungen (§ 9 (1) 25. BauGB)

7.1. Je 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum oder ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.

7.2. Zur Kompensation für die Befestigung von Flächen im Baufeld sind gemäß Bilanzierung (Anlage) Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen erforderlich. Folgende Maßnahmen werden festgelegt:
 ...

7.3. Die Pflanzarbeiten sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezug des jeweiligen Wohnhauses durchzuführen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederorschel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 "Finkenburg" der Gemeinde Niederorschel, OT Gerterode beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am im Amtsblatt Nr. der Gemeinde Niederorschel.

Niederorschel, den
 Der Bürgermeister

Frühzeitige und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederorschel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 "Finkenburg" beschlossen und zur frühzeitigen Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am im Amtsblatt Nr. der Gemeinde Niederorschel. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich im Amtsblatt Nr. der Gemeinde Niederorschel bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Finkenburg" unberücksichtigt bleiben können, am im Amtsblatt Nr. der Gemeinde Niederorschel ortsüblich bekannt gemacht worden. Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Niederorschel, den
 Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange, betroffene Behörden und Nachbargemeinden erhielten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom Gelegenheit ihre Stellungnahme abzugeben.

Niederorschel, den
 Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederorschel hat in seiner Sitzung am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 "Finkenburg" beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am im Amtsblatt Nr. der Gemeinde Niederorschel. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich im Amtsblatt Nr. der Gemeinde Niederorschel bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 "Finkenburg" unberücksichtigt bleiben können, am im Amtsblatt Nr. der Gemeinde Niederorschel ortsüblich bekannt gemacht worden. Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Niederorschel, den
 Der Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange, betroffene Behörden und Nachbargemeinden erhielten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom Gelegenheit ihre Stellungnahme abzugeben.

Niederorschel, den
 Der Bürgermeister

Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederorschel hat in seiner Sitzung am die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden. Der Gemeinderat der Gemeinde Niederorschel hat in seiner Sitzung am den abschließenden Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Finkenburg" gefasst. Die Begründung wurde gebilligt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am im Amtsblatt Nr. der Gemeinde Niederorschel.

Niederorschel, den
 Der Bürgermeister

Genehmigung

Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 "Finkenburg" der Gemeinde Niederorschel, OT Gerterode durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte am

Niederorschel, den
 Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am im Amtsblatt Nr. der Gemeinde Niederorschel. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 "Finkenburg" der Gemeinde Niederorschel, OT Gerterode ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Niederorschel, den
 Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen zur Satzung

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 394) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I, Nr. 176) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (GVBl. I, S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2024 (GVBl. S. 298) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert am 03.06.2024 (BGBl. I, S. 225) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2024 (GVBl. S. 277, 288) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz – ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) Fassung vom 11.12.2012 (GVBl. S. 450) zuletzt geändert am 21.05.2024 (GVBl. S. 93) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 01.08.2023 (BGBl. I, S. 2598) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Hinweis

- Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu melden. (§ 16 ThürDSchG vom 14.04.2004)
- Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenbelastungen ergeben ist das Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

		Lindenstraße 13 37231 Dingelstedt Tel. +49 36075 622 07 Fax +49 36075 613 01 torinus@architekt-thanheiser.de	<ul style="list-style-type: none"> Planung Bauleitung Altbausanierung Bauleitplanung Projektentwicklung
MABSTAB : M 1 : 500	BAUHAUPTNAHME : vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2 "Finkenburg"	BEARBEITER : Tornus	
DATUM : Oktober 2024	der Gemeine Niederorschel, OT Gerterode	GEZEICHNET : Tornus	
STAND : Vorentwurf	BAUHERR : Sebastian Theiling Auf der Bunte 8 27321 Thedinghausen	BAUHERR : ARCHITEKT : Tornus	
BLATT-NR. : 01			

Dieses Projekt nebst Anlagen darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt noch ganz oder teilweise anderweitig verwendet oder Dritten zugänglich gemacht werden; es gilt ausnahmslos -URHSCHG- in derzeit gültigen Fassung, alle Urheberrechte bleiben vorbehalten. Bei Rückfragen bitte Projekt-Nr. und Datum angeben.