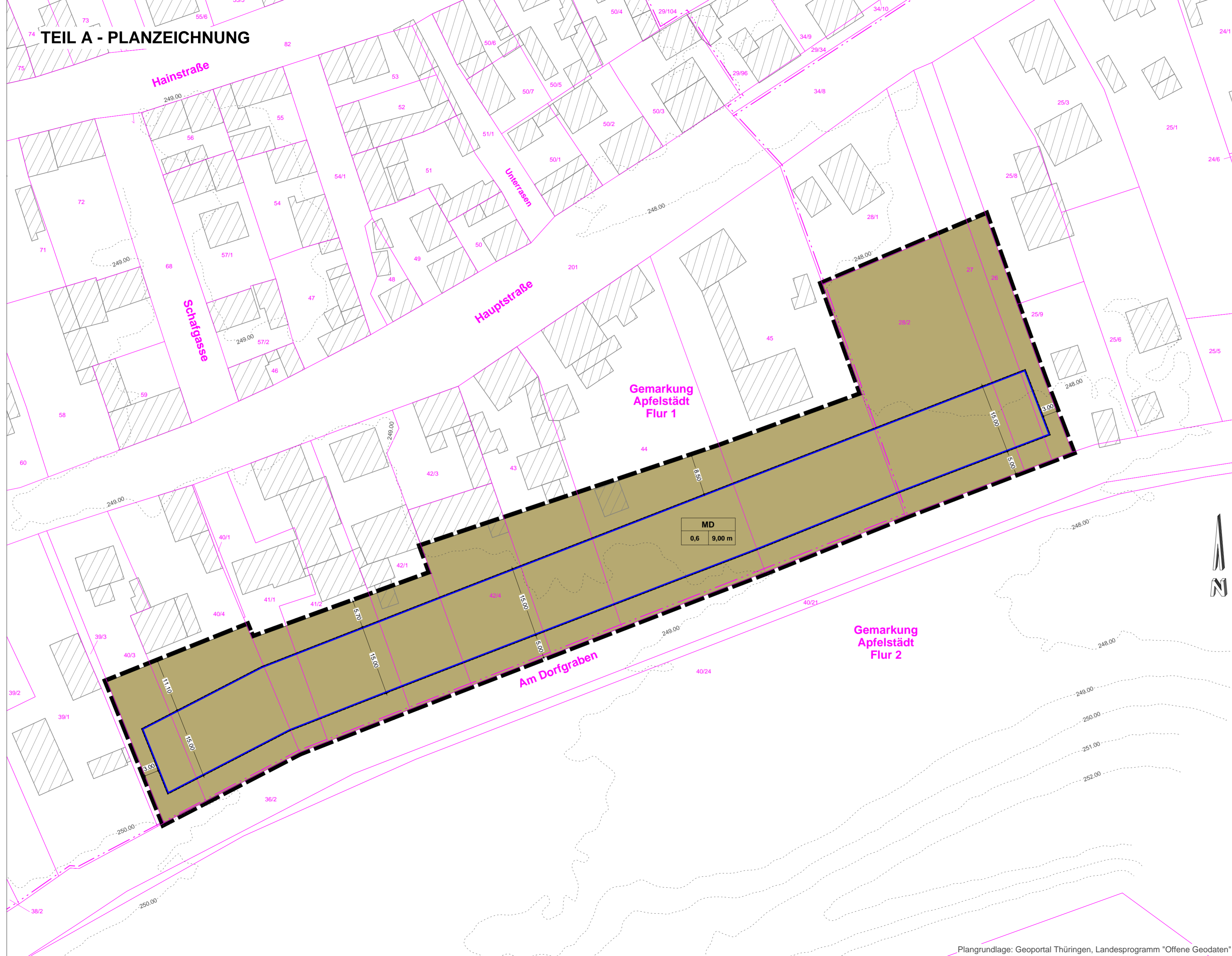


VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, sowie der Gebäudebestand* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.	Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde die Genehmigung für den Bebauungsplan der Innenentwicklung MD "Am Dorfgraben" im Ortsteil Apfelstädt in der Gemeinde Nesse-Apfelstädt, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) mit Verfügung des
Gotha, den	Landratsamt für Vermessung und Geoinformation; Katasterbereich Gotha
*nach Zustandsfoto siehe Anhang	
Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung MD "Am Dorfgraben" im Ortsteil Apfelstädt in der Gemeinde Nesse-Apfelstädt gemäß § 2 Abs. 1 bis 3 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren am 22.03.2016 beschlossen.	Nesse-Apfelstädt, den Jacob Bürgermeister
Der Beschluss wurde am 18.05.2016 ortsüblich bekanntgemacht.	
Nesse-Apfelstädt, den	Jacob Bürgermeister
Der Gemeinderat hat am 31.05.2018 den Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung MD "Am Dorfgraben" im Ortsteil Apfelstädt in der Gemeinde Nesse-Apfelstädt mit Begründung und gründerischem Fachbeitrag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Nesse-Apfelstädt, den Jacob Bürgermeister
Nesse-Apfelstädt, den	Jacob Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung MD "Am Dorfgraben" im Ortsteil Apfelstädt in der Gemeinde Nesse-Apfelstädt bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit gründerischem Fachbeitrag, hat gemäß § 13a Abs. 2, Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2018 bis zum 31.07.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.	Nesse-Apfelstädt, den Jacob Bürgermeister
Die öffentliche Auslegung ist am 20.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.	
Nesse-Apfelstädt, den	Jacob Bürgermeister
Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.06.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	
Nesse-Apfelstädt, den	Jacob Bürgermeister
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.09.2018 die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	
Nesse-Apfelstädt, den	Jacob Bürgermeister
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.11.2018 den Bebauungsplan der Innenentwicklung MD "Am Dorfgraben" im Ortsteil Apfelstädt in der Gemeinde Nesse-Apfelstädt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.	Nesse-Apfelstädt, den Jacob Bürgermeister
Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.11.2018 begitigt.	
Nesse-Apfelstädt, den	Jacob Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Freischnitt: Thüringen, August 2017, Abweichungen aufgrund nicht vorliegender Vermessung möglich

- 1. Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
MD Dorfgebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO
Erläuterung der Nutzungsschablone
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- 4. Sonstige Zeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 5. Hinweise zur Planunterlage**
§ 1 Abs. 1 und 2 PlanV



B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 88 ThürBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Gestaltung der baulichen Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Hauptbaukörper geneigte Dächer in Form von Satteldächern mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig. Ein Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen mit gleicher Dachneigung, gemeinsamem horizontalem First und senkrechten Giebelwänden gebildet wird. Als Satteldächer gelten auch um maximal 0,80 Meter höhenversetzte Pultdächer.

Geneigte Dachflächen der Hauptbaukörper sind mit Ziegeldachung in Rotönen (RAL 3000 bis 3005, 3011, 3013, 3016, 3020, 3028 bis 3033), Anthrazitgrau (RAL 7016) oder Kupferbraun (RAL 8004) einzudecken.

Bei der Verwendung engobierter Dachziegel sind ausschließlich matt engobierte Dachziegel zulässig.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Pro Grundstück sind mindestens zwei Obstbäume als Hochstämme gemäß Anleiste 1 zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Grundstückseinfriedungen in Form von Koniferenhecken sind aufgrund ihrer Unverträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild nicht zulässig.

Anleiste 1:
Obstgehölze (HSt, StU 10/12, 3 x verpfl.)
(Empfehlungsliste „Kernobstsorten für Streuobstwiesen in Mittelthüringen“, Grüne Liga Thüringen, 2002; Thüringer Landschaft: Die Streuobstwiese“, Hrg. Naturschutzzentrum Weimar/Thüringen e.V., 1998)

Apfelsorten:
Bokknapfel, Boskoop, Bretschager, Dölmener Rosenapfel, Fießlers Erbling, Finkenwerder Prinzenapfel, Friedberger Bohrapfel, Galoway Pippin, Gellammer Kardinal, Harberts Renette, Jakob Fischer, Martens Sämling, Prinzenapfel, Riesenbökeln, Rote Sternrenette, Roter Eiserapfel, Roter Stettiner, Wildshire

Birnsorten:
Alexander Lucas, Bunte Julbirne, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charneux, Muskatelebirne, Nordhäuser Winterforelle, Williams Christbirne

TEIL B - TEXTTEIL

In Ergänzung der Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text gilt folgendes:

- A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO und ThürBO
- 1. Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Dorfgebiet, zulässige Bebauung gem. § 5 Abs. 1 und 2 BauNVO
Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 und 9 BauNVO zulässige Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen sind nicht zulässig.
Ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
Die Errichtung von Windenergieanlagen jeglicher Art ist nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO
Siehe Planenrtrag - Festsetzungsschlüssel
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.
Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind auf die Oberkante der vorhandenen Straßenverkehrsfläche (Am Dorfgraben) als untere Bezugshöhe zu beziehen und dürfen nicht überschritten werden (Definition der Oberkante der Straßenverkehrsfläche: Außenkante Bord, gemessen in der Mitte des jeweiligen Grundstücks).
Ausnahmen sind für technisch bedingte Aufbauten bis zu 1,00 Meter zulässig.
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf die als untere Bezugshöhe festgesetzte Oberkante der vorhandenen Straßenverkehrsfläche um maximal 0,50 Meter überschreiten.
Je Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie sind ausschließlich als Dachflächenanlagen sowie an den Fassaden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.
Garagen, Carports und Pkw-Stellflächen sind nur zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze bis auf Höhe der straßenabgewandten Baugrenze zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).
Die Errichtung von Garagen und Carports ist um mindestens 5 Meter von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt zulässig.
- 4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Immissionschutz**
§ 9 Abs. 1a BauGB, §§ 13, 15 BImSchG
Zum Zwecke des Lärmschutzes gegenüber Lärmimmissionen angrenzender Nutzungen (BAB4, Landesstraße LZ147, Schienenlärm, Gewerbebetrieb Frage Logistik) sind die besonders schutzbedürftigen Räume, wie Kinderzimmer und Schlafräume, im Westen des Plangebietes an den Nord- oder Ostfassaden und im Osten des Plangebietes an den Süd- oder Westfassaden der Wohngebäude einzuordnen. Maßgeblich für die Einordnung schutzbedürftiger Räume sind die in der Tabelle 7 der Schallimmissionsprognose LG 22/18 ermittelten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte und der Überschreitungen der Richtwerte für Gewerbelärm.
Für die geplante Bebauung sind die Anforderungen der DIN 4109 zum Schutz vor Außenlärm zu berücksichtigen. Für Fassadenkonstruktionen gilt ein bewertetes Schalldämmmaß von R,w,ges = 34 dB(A).
- B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 88 ThürBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

RECHTSGRUNDLAGEN

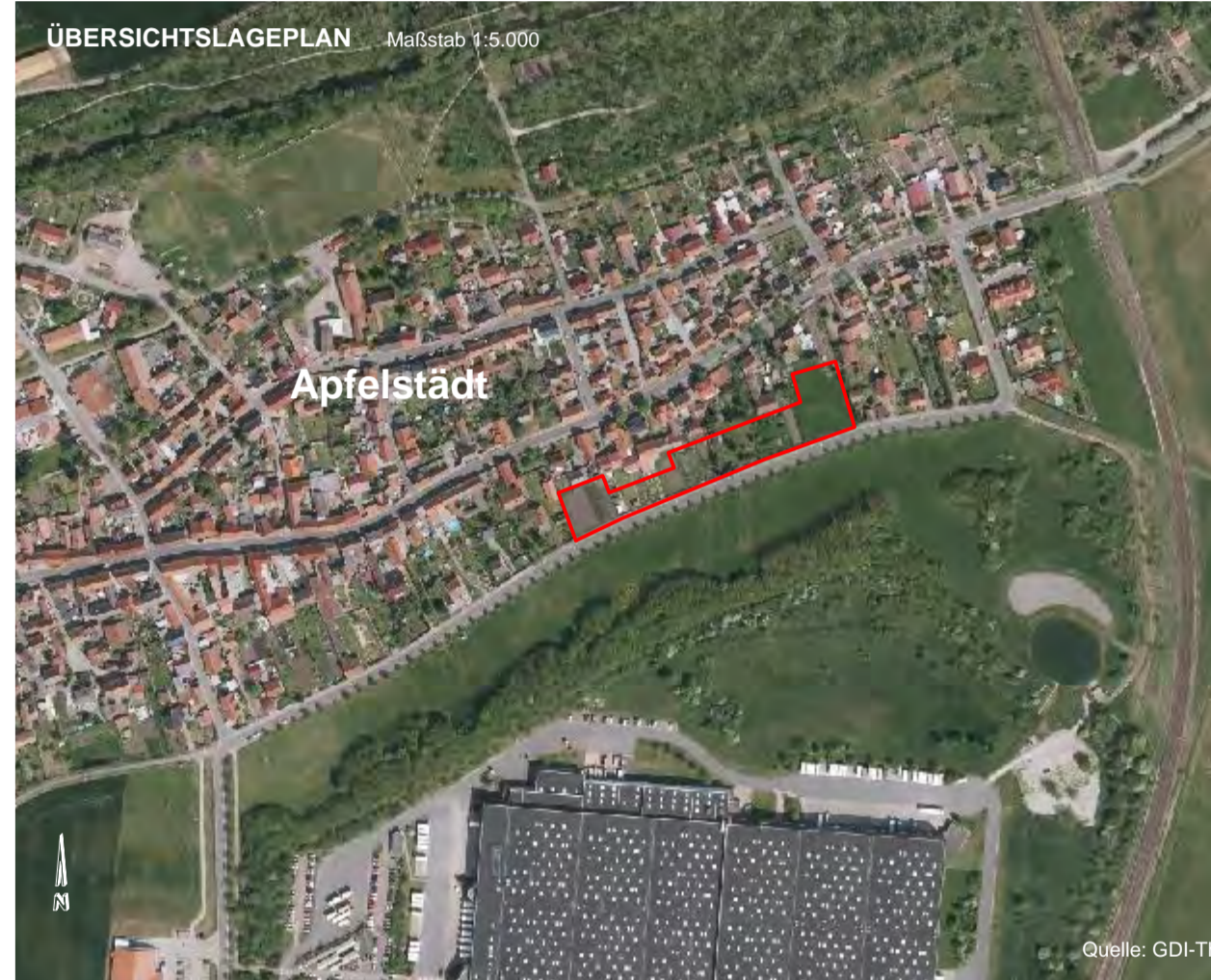
- Baugesetzbuch (BauGB)**
Bauordnungsverordnung (BauNVO)
Raumordnungsgesetz (ROG)
Planzeichenverordnung (PlanzV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG)
Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (BImSchG)
Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
Thüringer Bauordnung (ThürBO)
Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)
Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
Thüringer Straßengesetz (ThürStrG)
Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- C) WEITERGEHENDE EMPFEHLUNGEN**
- Der Regenwasserabfluss von Dachflächen sowie Drainagewasser sind möglichst zur Regenwasserabfuhr in Zisternen zu sammeln oder im Sinne eines kleinen Wasserkreislaufes weitgehend in den Freiflächen zur Versickerung zu bringen.
 - Auf den privaten Grundstücksflächen wird bei der Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen die Verwendung wasserdrücklässiger Bauweisen (wassergebundene Wegedecke, Drainflugenpflaster, Natursteinpflaster) empfohlen.
 - Der Mutterboden/Oberboden, der bei der Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten abgeschoben wird, soll durch geeignete Maßnahmen in nutzbarem Zustand erhalten werden. Die Zwischenlagerung des Mutterbodens soll gemäß der DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial - in traufseitigen Mieten mit einer max. Höhe von 2 m erfolgen. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens soll nach der baubedingten Verdichtung wiederhergestellt werden.
- D) HINWEISE**
- Meldepflicht von Bodendenkmälern §§ 16-21 Thür. Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) sind das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gotha unverzüglich zu verständigen.
Erdarbeiten bedürfen der archäologischen Begleitung durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und sind der Behörde rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage im Voraus anzuzeigen.
 - Bei Bekanntwerden / Auffinden von Altablagern (schadstoffkontaminierte Medien) und/oder Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden, der Bodenluft oder im Grund-/Schichtenwasser ist das Landratsamt Gotha, Fachbereich 3 Umweltamt, 18.-März-Straße 50, 99867 Gotha unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.
 - Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
 - Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 39 und § 44 BNatSchG sind die für die Umsetzung der jeweiligen Bauvorhaben notwendigen Gehölzflügelungen und Rodungen außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres, vorzunehmen.
 - Die Begründung dient der Darlegung des Bebauungsplanes.

GEMEINDE NESSE-APFELSTÄDT

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG MD "AM DORFGRABEN" IM ORTSTEIL APFELSTÄDT M 1 : 500

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB)
Bauordnungsverordnung (BauNVO)
Raumordnungsgesetz (ROG)
Planzeichenverordnung (PlanzV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG)
Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (BImSchG)
Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
Thüringer Bauordnung (ThürBO)
Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)
Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
Thüringer Straßengesetz (ThürStrG)
Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

in der zur Zeit der Auslegung bzw. des Rechtswirksamerwerdens des Bebauungsplanes gültigen Fassung.



SATZUNGSEXEMPLAR

planungsgruppe 91
Ingenieurgesellschaft
Landschaftsarchitekten | Stadtplaner | Architekten
www.planungsgruppe91.de info@planungsgruppe91.de

entwurf
Schlier
gezeichnet
Fries
datum
Oktober 2018
projekt
217.157
blatt
1
massstab
1:500

verfahrensträger
Gemeinde Nesse-Apfelstädt
Zinzendorfstraße 1 · 99192 Nesse-Apfelstädt
projekt
GEMEINDE NESSE-APFELSTÄDT
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
MD "AM DORFGRABEN" IM ORTSTEIL APFELSTÄDT
planbezeichnung
SATZUNGSEXEMPLAR
Planzeichnung (Teil A) - textliche Festsetzungen (Teil B)
planverfasser
planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft
Jägerstr. 7 | 99867 Gotha | T 03621 - 29159 | F 03621 - 29160