

# VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen\* und Bezeichnungen\*, sowie der Gebäudebestand\* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Gotha, den ..... Landesamt für Vermessung und Geoinformation; Katasterbereich Gotha

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 ..... beschlossen.

Der Beschluss wurde am ..... 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

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 ..... bis zum ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist am ..... 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 ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Nesse-Apfelstädt, den ..... Jacob Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

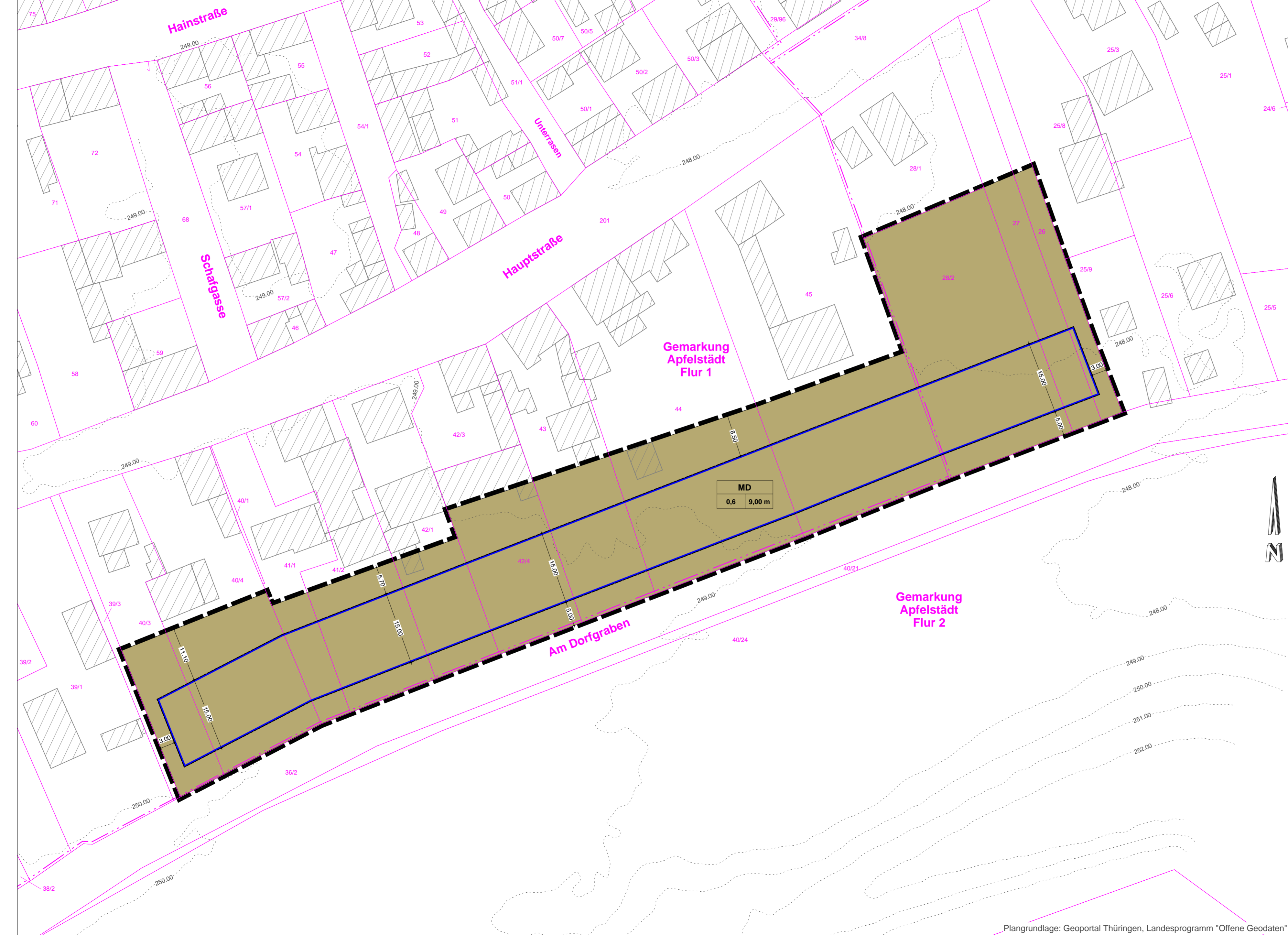
Nesse-Apfelstädt, den ..... Jacob Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan der Innenentwicklung MD "Am Dorfgraben" im Ortsteil Apfelstädt in der Gemeinde Nesse-Apfelstädt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... gebilligt.

Nesse-Apfelstädt, den ..... Jacob Bürgermeister

# TEIL A - PLANZEICHNUNG



# PLANZEICHNERKLÄRUNG

Festsetzungen gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnerverordnung 90- in der zur Zeit geltenden Fassung

**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

Art der baulichen Nutzung

MD 0,6 9,00 m

Grundflächenzahl maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

**4. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**5. Hinweise zur Planunterlage**  
§ 1 Abs. 1 Nr. 2 PlanV

vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurgrenzen

Flurstücks-Nummern (Beispiel)

Gebäude - Katasterbestand

Höhenlinienverlauf mit Höhenangaben (höhen über NN) im Geoportal Th. Office Geodaten des Finanzamt Thüringen, August 2017. Abweichungen aufgrund nicht vorliegende Vermessung möglich

# TEIL B - TEXTTEIL

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

## A) PLANRECHTLICHE 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.

Ausnahme 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 Planantrag - 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 der Gebäude 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 - Immissionsschutz** § 9 Abs. 1a BauGB, §§ 13, 15 BImSchG

Zum Zwecke des Lärmschutzes gegenüber Lärmmissionen angrenzender Nutzungen (BAB4, Landesstraße L2147, Schienenlärm, Gewerbebetrieb Fliege Logistik) sind die besonders schutzbedürftigen Räume, wie Kinderzimmer und Schlafräume, an den Nord- oder Ostfassaden der Wohngebäude einzuordnen.

Für die geplante Bebauung sind die Anforderungen der DIN 4109 zum Schutz vor Außenlärm zu berücksichtigen. Für Fassadenkonstruktionen gilt ein bewertetes Schalldämmmaß von R<sub>w,ges</sub> = 34 dB(A).

## 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 34° - 45° zulässig. Ein Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen mit gleicher Dachneigung, gemeinsamem horizontalem First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird.

Als Satteldächer gelten auch um maximal 0,80 Meter höherversetzte Pultdächer.

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

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Pro Grundstück sind mindestens zwei Obatbäume als Hochstämme gemäß Artenliste 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.

## Artenliste 1:

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

**Apfelsorten:**  
Birkenapfel, Boskoop, Brettacher, Dülmener Rosenapfel, Fieffers Erstling, Finkenwerder Prinzenapfel, Friedberger Bohnapfel, Galloway Pepping, Gefamnter Kardinal, Harbets Renette, Jakob Fischer, Marens Sämling, Prinzenapfel, Riesenborken, Rote Sternrenette, Roter Eisenapfel, Roter Steintur, Wildshire

**Birnenorten:**  
Alexander Lucas, Bunte Julibirne, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charneux, Musikalterbirne, Nordhäuser Winterforelle, Williams Christbirne

**Kirschenorten:**  
Bütners Rote Knorpel, Schöne von Marienhöhe, Hedelfinger, Türkin, Altenburger Melonenkirsche, Große Schwarze Knorpel, Kassins Frühe, Schmieders Späte Knorpel, Donnissens Gelbe Knorpel, Weiße Spanische Knorpel, Schatzenmelire

**Pflaumensorten:**  
Wangenheims Frühe, Czar, Emma Leppermann, Stanley, Königin Viktoria, Nancy Mirabelle, Weimarer Hauszweische, Große Grüne Renekode, Kirgespflaume, Dunkelblau Eierpflaume

## C) WEITERGEHENDE EMPFEHLUNGEN

1. Der Regenwasserabfluss von Dachflächen sowie Drainagewasser sind möglichst zur Regenwasserabnutzung in Zisternen zu sammeln oder im Sinne eines kleinen Wasserkreislaufes weitehend in den Freiflächen zur Versickerung zu bringen.

2. Auf den privaten Grundstücksflächen wird bei der Befestigung von Wegen, Zufahrten und Steilplätzen die Verwendung wasserundurchlässiger Bauweisen (wassergebundene Wegedecke, Drainlagenpflaster, Natursteinpflaster) empfohlen.

3. Der Mutterboden/ Oberboden, der bei der Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten abgehoben wird, soll durch geeignete Maßnahmen in nutzbarem Zustand erhalten werden. Die Zwischenlagerung des Mutterbodens soll gemäß der DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial - in trapezförmigen Meten mit einer max. Höhe von 2 m erfolgen.

Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens soll nach der baubedingten Verdichtung wiederhergestellt werden.

## D) HINWEISE

1. Meldepflicht von Bodendenkmalen § 16-21 Thür. Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmaler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverbauungen oder z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) sind das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gotha unverzüglich zu verständigen.

2. 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 Landesamt Gotha, Fachbereich 3 Umweltamt, 18.-März-Straße 50, 99867 Gotha unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3. Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bauausführung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

4. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 39 und § 44 BNatSchG sind die für die Umsetzung der jeweiligen Bauvorhaben notwendigen Gehölzflächen und Rodungen außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres, vorzunehmen.

5. Die Begründung dient der Darlegung des Bebauungsplanes.

Nesse-Apfelstädt, den ..... Jacob Bürgermeister

# GEMEINDE NESSE-APFELSTÄDT

## BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

### MD "AM DORFGRABEN" IM ORTSTEIL APFELSTÄDT

M 1 : 500

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (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 Rechtswirksamwerdens des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

#### ÜBERSICHTSLAGEPLAN Maßstab 1:5.000



## ENTWURF

# planungsgruppe 91

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

**verfahrensträger**  
Gemeinde Nesse-Apfelstädt  
Zinzendorfstraße 1 · 99192 Nesse-Apfelstädt

**projekt**  
GEMEINDE NESSE-APFELSTÄDT  
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG  
MD "AM DORFGRABEN" IM ORTSTEIL APFELSTÄDT

**planbezeichnung**  
ENTWURF  
Planzeichnung (Teil A) - textliche Festsetzungen (Teil B)

**planverfasser**  
planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft  
Jägerstr. 7 | 99867 Gotha | T 03621 - 29159 | F 03621 - 29160

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