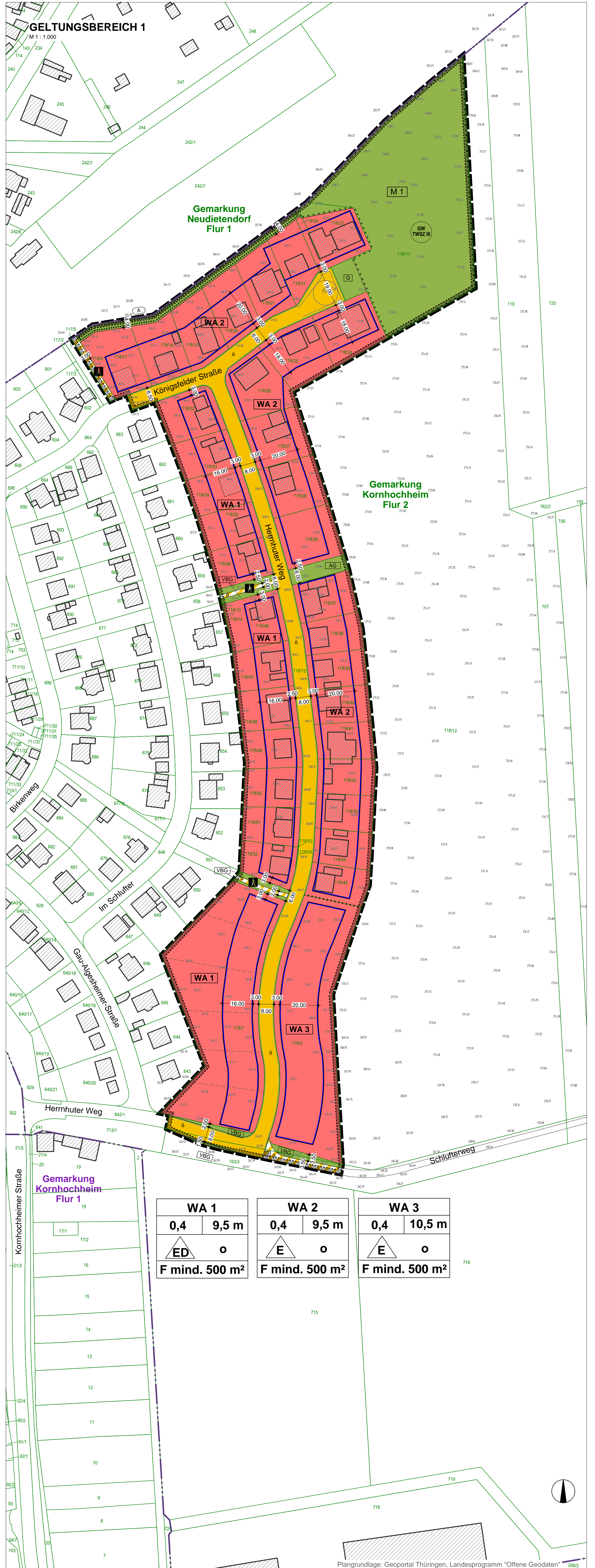


VERFAHRENSVERMERKE:

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, sowie der Gebäudebestand* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.
Gotha, den Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Gotha
Der Gemeinderat hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Berge“ im OT Kornhochheim der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt gemäß § 2 Abs. 1 und 3 BauGB am 30.01.2020 beschlossen.
Der Beschluss wurde am 19.02.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
Nesse-Apfelstädt, den Jacob (Bürgermeister)
Der Gemeinderat hat am 22.07.2021 den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Berge“ im OT Kornhochheim der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 13 Abs. 2, Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Nesse-Apfelstädt, den Jacob (Bürgermeister)
Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Berge“ im OT Kornhochheim der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) sowie der Begründung und dem Umweltbericht, hat gemäß § 13 Abs. 2, Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 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 berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 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 der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt hat in seiner Sitzung am die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Berge“ im OT Kornhochheim der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) mit Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom gebilligt.
Nesse-Apfelstädt, den Jacob (Bürgermeister)
Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB wurde die Genehmigung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Berge“ im OT Kornhochheim der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) mit Verfügung des Landratsamtes Gotha vom
Az.: - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Nesse-Apfelstädt, den Landratsamt Gotha
Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bescheinigt.
Nesse-Apfelstädt, den Jacob (Bürgermeister)
Die Erteilung der Genehmigung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Berge“ im OT Kornhochheim der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
Nesse-Apfelstädt, den Jacob (Bürgermeister)



PLANZEICHNERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
8. Sonstige Planzeichen
9. Hinweise zur Planungslage (§ 1 Abs. 1 und 2 PlanZV)
10. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
11. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
12. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
13. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
14. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
15. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



TEIL B - TEXTEIL

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

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

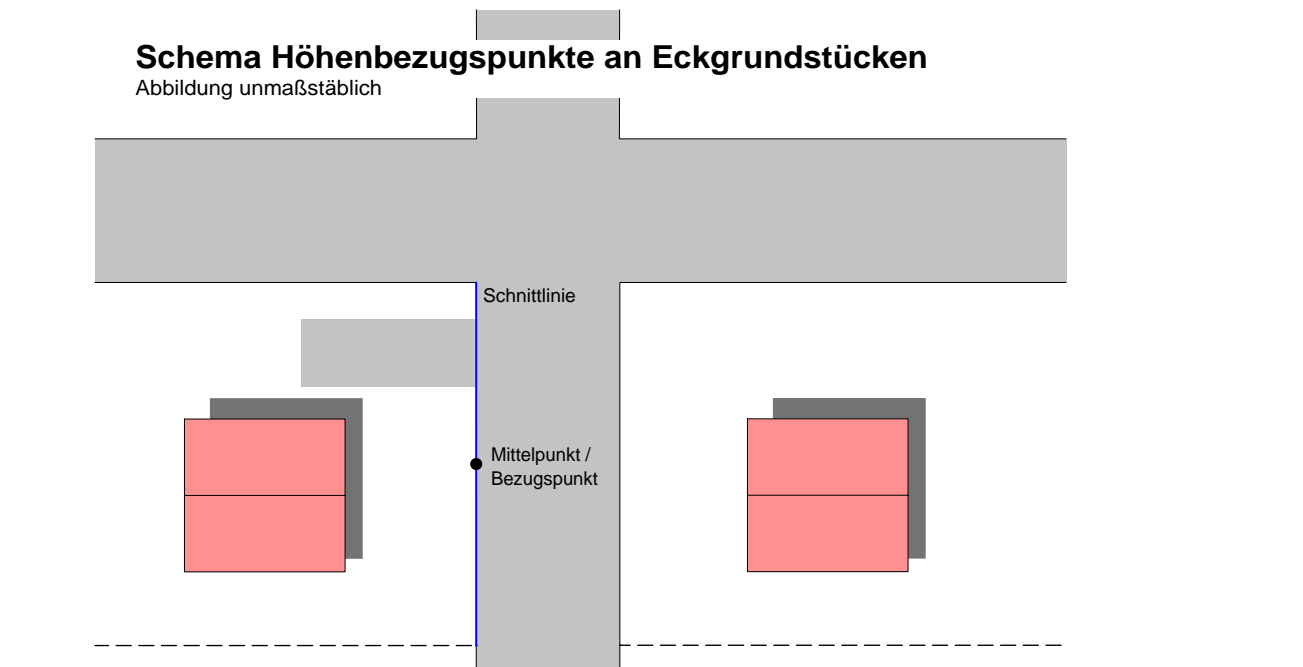
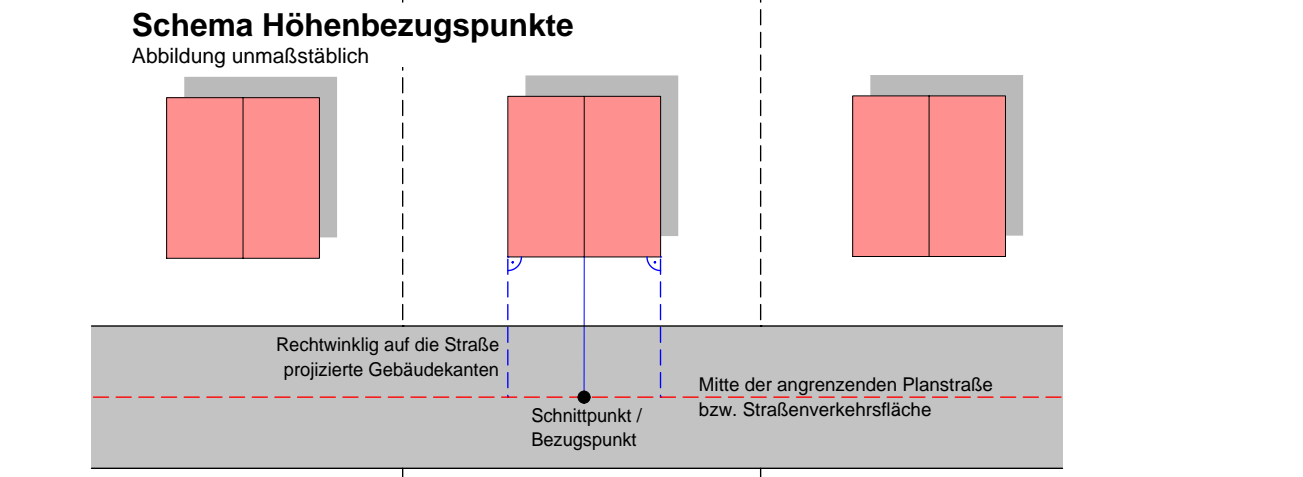
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet, zulässige Bebauung gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO.
Ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
Nebenanlagen für die Versorgung der im Baugebiet gelegenen Grundstücke mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und fermontechnische Nebenanlagen bzw. Anlagen für erneuerbare Energien gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise 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 Planzeichnung - Festsetzungsschlüssel (Nutzungsschlüssel)
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.
Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf den für das jeweilige Baugrundstück definierten unteren Bezugspunkt.
Der untere Bezugspunkt ist folgendermaßen definiert:
1. der Mitte der das jeweilige Grundstück erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche und
2. der Mitte der rechteckig auf die jeweils erschließende Straßenverkehrsfläche projizierten äußeren Gebäudekanten.
Für Eckgrundstücke gilt die Mitte der Schnittlinie des Baugrundstücks mit der jeweils erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche als unterer Bezugspunkt.
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Ausnahmen sind für technisch bedingte Aufbauten bis zu 1,00 Meter zulässig.
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf den definierten unteren Bezugspunkt um maximal 0,80 Meter überschreiten.
In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Im Gebiet WA 3 ist die Errichtung von maximal drei Wohngebäuden mit jeweils maximal fünf Wohnungen und drei Vollgeschossen zulässig. Das oberste Geschoss ist als Staffelschloss auszubilden. Das Staffelschloss ist umlaufend um mindestens 1,00 Meter von der Außenkante der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.
3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
Die Gebäude sind in der offenen Bauweise mit seitlichem Abstand als Einzel- bzw. Doppelhäuser zu errichten.
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker und Balkone um maximal 1,00 Meter auf einer Länge von maximal 25% der jeweiligen Gebäudebreite ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.
Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie sind ausschließlich auf Dächern von Gebäuden innerhalb der straßenbegrenzten Grundstücksfläche zulässig.
Garagen, Carports und Pkw-Stellflächen sind nur zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze bis auf Höhe der straßenbegrenzten Baugrenze zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).
4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Grundstücksein- und -ausfahrten müssen einen Mindestabstand von 5,00 Meter zum nächstgelegenen Kurvenradius der Straße an Kreuzungen oder Einmündungen haben.
5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Die als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsbegleitgrün" und "Abstandsgrün" festgesetzten Flächen sind als unversiegelte Freiflächen zu erhalten und zu pflegen.
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, § 15 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 6 ThürNatG
6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Die Maßnahmefläche M 1 ist als naturnahe Gehölzfläche mit stufigem Aufbau mit standortgerechten Bäumen, Kleinbäumen und Sträuchern anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Pro 100 m² Fläche sind mindestens 1 Baum gemäß Artenliste 3 und 10 Stammbüsche und Sträucher gemäß Artenliste 1 zu pflanzen. Die gehölzarten Flächen sind als Staudenmischpflanzung mit einer Staudenmischung für trockene Standorte anzulegen.
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)
Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teilflächen des Flurstücks 669 der Flur 4 in der Gemarkung Neudietendorf zugeordnet (Geltungsbereich 2). Die Kompensationsmaßnahme M 2 ist spätestens ein Jahre nach Beginn der ersten Grundstücksbebauung umzusetzen.
Maßnahme M 2: Fachgerechte Sanierung / Revitalisierung der Streuobstwiese
Die in der Flur 4 der Gemarkung Neudietendorf auf dem Flurstück 669 bestehende Streuobstwiese ist auf einer Fläche von 6.500 m² fachgerecht zu sanieren.
Durch Sukzession aufgewachsener Gehölzbestände ist zu entfernen.
An den freigesetzten Obstbäumen ist ein Pflegeschritt durchzuführen. Die entbuschte Fläche ist zu mähen und mit Landschaftsrasen anzubauen. Die Fläche ist durch regelmäßige Unterhaltungspflege (2-malige Mahd/Jahr, alternierender Schaf- und Ziegenbeweidung für die Dauer von 15 Jahren) zu artenreichen, extensivem Grünland zu entwickeln.
Lücken im Streuobstbestand sind durch Nachpflanzungen gemäß Artenliste 2 zu schließen. Die Neupflanzungen sind mit einem Verbleib- und Verdunstungsschutz zu versehen.
6.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Fläche A ist an der Grenze zum Flurstück 2427 in einer Breite von mindestens 4,00 Meter flächendeckend mit Obstbäumen, Obststräuchern bzw. Spindelobst gemäß Artenliste 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Pro Baugrundstück ist mindestens ein Obstbaum gemäß Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Artenliste 1: Sträucher (verpfl. 100/150)
Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Echte Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
Europäisches Pfaffenhütchen (Elaeagnus europaeus)
Gemeine Hasel (Corylus avellana)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Schlehe (Prunus spinosa)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Waldsüßholz (Crataegus monogyna)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Artenliste 2: Obstgehölze (HS: SU/10/12, 3 x verpfl.)
Äpfel: heimische Sorten gemäß Empfehlungsliste der Lehr- und Versuchsanstalt Gartenbau Erfurt: Alkmene, Carola, Dülmener Rosen, Gerlinde, Goldparmäne, Graventrainer, Pikant, Pilot, Pirella/Pirella, Prinz Albrecht, Retna, Rewena, Roter Biederloch, Roter Boskoop, Roter James Greive, Rubinola, Santana, Schweizer Orangen, Champion, Topaz
Birnen: Alexander Lucas, Bunte Julibräme, Gellerte Butterbräme, Gräfin von Paris, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charnoux, Musiksternchen, Nordhäuser Winterrolle, Williams Christbirne
Artenliste 3: Bäume (Hochstamm 16/16)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
Feldahorn (Ulmus minor)
Hanbuche (Carpinus betulus)
Steineiche (Quercus robur)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Walnuss (Juglans regia)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Wildbirne (Pyrus pyramidalis)
Kirschen: Büttner's Rote Knoopel, Schöne von Marienhöhe, Hiesinger/Tünke, Alsbürger Meisenkirsche, Große Schwarze Knoopel, Kassara Frühe, Schneiders Späte Knoopel, Donissens Gelbe Knoopel, Weiße Spanische Knoopel, Schattenermoelle
Pflaumen: Wangenhains Frühe, Czar, Emma Leppermann, Stanley, Königin Viktoria, Nancy Mirabelle, Weimarer Hauszweitsche, Große Grüne Renekode, Kirgespflaume, Dunkelblaue Eierpflaume

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege angelegt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterflächen oder -schüttungen sind unzulässig.
Das natürliche Geländevie der Baugrundstücke darf an den straßenabgewandten Gebäudeseiten bis zu einer Höhe von 0,50 Meter auf- oder abgetragen werden.
Über das natürliche Geländevie hinausgehende Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 Meter zulässig.
Böschungen dürfen eine Neigung von 1:3 nicht überschreiten. Sie sind gegen Bodenerosion durch eine Begrünung zu schützen, die auf Dauer zu erhalten ist.

C) HINWEISE

- 1. Meldepflicht von Bodendenkmälen §§ 16-21 Thür. Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmäle wie Mäuren, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder z.B. Scherben, Steinergäte, Skellertreste) sind das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gotha unverzüglich zu informieren.
2. Bei Bekannwerden / Auffinden von Altablagungen (schadstoffkontaminierte Medien) und/oder Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden, das Bodenöl oder im Grundri/Schichtwasser ist das Landratsamt Gotha, Untere Bodenschutzbehörde, 18-März-Straße 50, 99887 Gotha unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
3. 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.
4. Vor Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen ist sicherzustellen, dass keine Brutn geschützter Vögelarten vorhanden sind. Arbeiten, wie Gehölzrodung oder Abschneiden des Oberbodens sind außerhalb der Brutzeit der Vögel (1. März bis 30. September) vorzunehmen. Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzmietbeplanzungen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
5. Die Begründung dient der Darlegung des Bebauungsplanes.



LANDGEMEINDE NESSE-APFELSTÄDT OT Kornhochheim 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Berge“

M 1 : 1.000
Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Raumordnungsgesetz (ROG)
Planungsrecht (PlanZ)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG)
Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (BImSchG)
Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
Thüringer Baugesetzbuch (ThürBauGB)
Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (ThürKliMG)
Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)
Thüringer Gesetz über die Umwelterträglichkeitsprüfung (ThürUVP)
Thüringer Straßengesetz (ThürStrG)
Thüringer Wassergesetz (ThürWassG)
Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatSchG)
Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
in der zur Zeit der Auslegung bzw. des Rechtswirkensmerdens des Bebauungsplanes gültigen Fassung.



AUFSTELLUNG DER ORIGINALFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES DURCH:
Dr. Walter + Walther
Freie Architekten und Stadtplaner
99089 Erfurt / Storchmühlweg 13
Telefon 0361 / 211310, Fax 0361 / 2806586
e-mail dr.walter-walther@t-online.de
homepage www.dr-walter-walther.de
Bearbeiter: Dr. Ing. Christine Walther
Dipl.-Ing. (FH) Tina Abrecht

ENTWURF
planungsguppe 91
Ingenieurgesellschaft
Landchaftsarbeiten | Stadtplanung | Architekturen
www.planungsguppe91.de info@planungsguppe91.de
verfahrensträger
Landgemeinde Nesse-Apfelstädt
Zweckbestimmung
99192 Nesse-Apfelstädt
projekt
2. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
„Auf dem Berge“ IM OT KORNHOCHHEIM
IN DER LANDGEMEINDE NESSE-APFELSTÄDT
blatt
1
messtab
1:1.000
planverfasser
planungsguppe 91 Ingenieurgesellschaft
Jägerstr. 7 | 99887 Gotha | T 03621-28159 | F 03621-28160