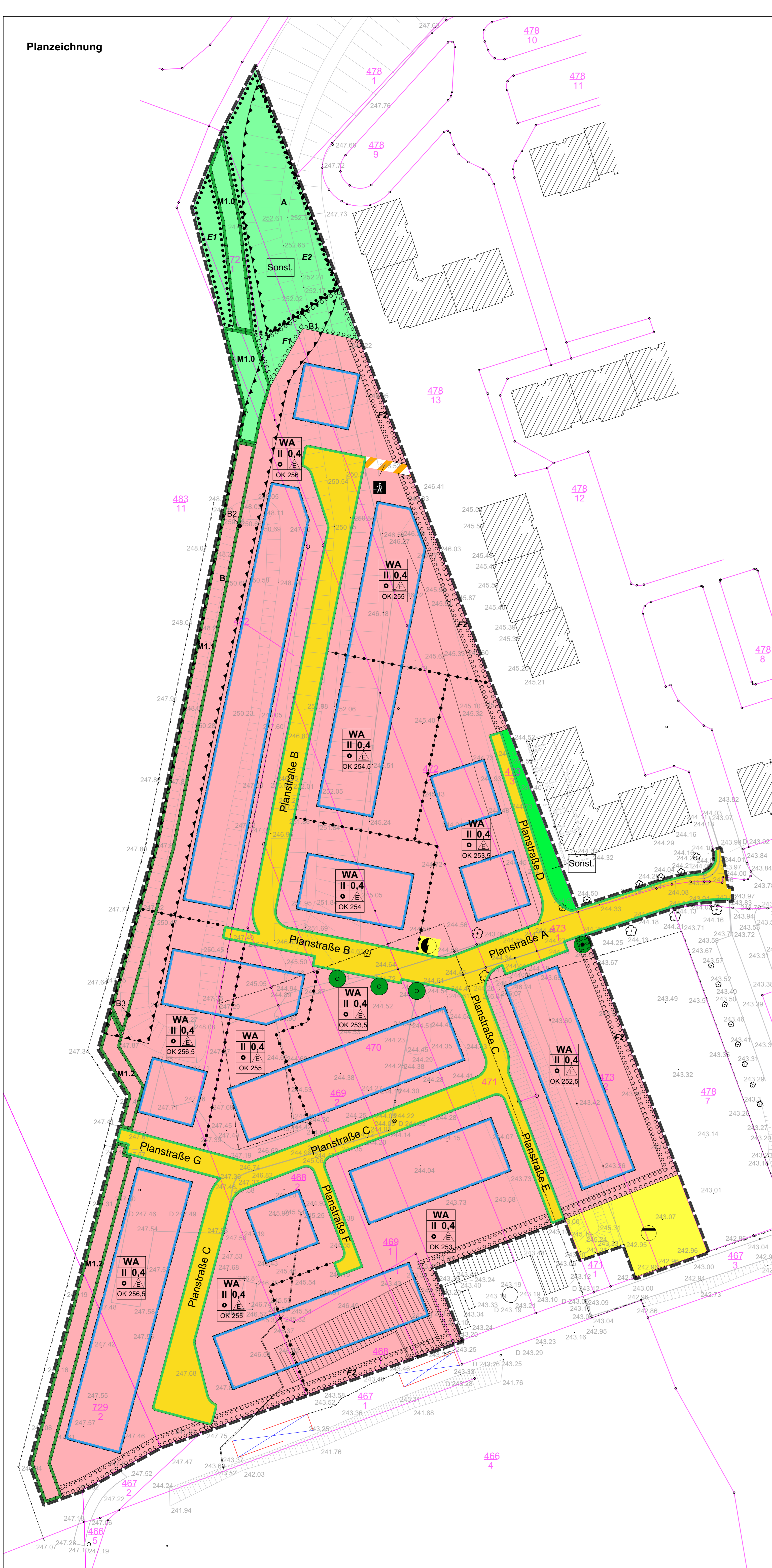


Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- FESTSETZUNGEN
Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Zulässige Höhe baulicher Anlagen
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Verkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
Flächen für Versorgungsanlagen
Grünflächen
Private Grünflächen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzen von Bäumen
Erhalt von Bäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
ZEICHNERISCHE HINWEISE UND PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER SOWIE LAGEPLAN
Flurstücksgrenze und Flurstücknummer
Bestandsgebäude
Mauer, Zaun
Baum
Böschung
Höhenpunkt

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.
Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Planzeicherverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014, 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561).

Textliche Festsetzungen

- Nr. Festsetzung Ermächtigung
1. Festsetzungen bestehender Bebauungspläne
1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans werden alle textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungspläne „Hinter dem Flurzaun“ und „Ehemaliges OBW-Gelände“ durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt.
2. Art der baulichen Nutzung
2.1 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht zulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung
3.1 Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) kann ausnahmeweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie in der technisch notwendigen Höhe um bis zu 1,0 m zugelassen werden.
4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorbehaltlich der weiteren Festsetzungen zulässig.
4.2 Bauliche Anlagen sind innerhalb eines Abstandes von 3 m zu den festgesetzten Straßenverkehrsflächen nicht zulässig.
4.3 Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie sind ausschließlich als Dachflächenanlagen sowie an den Fassaden der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
5.1 In Wohngebäuden sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
6. Verkehrsflächen
6.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
7. Flächen für die Abwasserbeseitigung
7.1 Die festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Abwasser dient der Regenrückhaltung und -versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers in einem Versickerungsbecken.
7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten ist das von den Dachflächen, versiegelten Flächen und sonstigen befestigten Flächen sowie unbefestigten Flächen anfallende Regenwasser vollständig auf den Grundstücken zu versickern.
8. Öffentliche und private Grünflächen
8.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung sonstige Grünanlage sind begrünzte Flächen anzulegen.
8.2 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung sonstige Grünanlage sind begrünzte Flächen anzulegen.
9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
9.1 Außerhalb der festgesetzten Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind vorhandene Lammschulden abzutragen.
9.2 Aufschüttungen oder Abgrabungen des vorhandenen Geländes sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Die textliche Festsetzung Nr. 9.1 bleibt unberührt.
10. Grünordnerische Festsetzungen
10.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
10.1.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M1.0 sind die Flächen als Habitat für Zaunedeckchen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
10.1.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M1.1 sind die Wallhecke und Ruderalfluren als Habitat für Zaunedeckchen dauerhaft zu erhalten.
10.1.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M1.2 sind die Flächen als Habitate für Zaunedeckchen und für die Anflaura zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
10.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Gehölzen, Gräsern, Stauden und Rasenflächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
10.2.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen F1 sind freiwachsende Heckenschnittstrukturen aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
10.2.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen F2 ist eine einreihige freiwachsende Hecke aus Sträuchern zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
10.2.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen E1 und E2 sind die vorhandenen flächigen Gehölzbestände und Grünlandbestände dauerhaft zu erhalten.
10.2.4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Gehölzen, Gräsern, Stauden und Rasenflächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen und zu erhalten. Die mit Gehölzen zu bepfanzende Fläche ist um die Flächengröße zu verringern, die auf dem Baugrundstück durch Anpflanzungen gemäß den Festsetzungen 10.1.3 und 10.2.2 bepflanzt wird.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO

- Nr. Festsetzung Ermächtigung
1. Dachgestaltung und -eindeckung
1.1 Tonnen- und Bogendächer sind unzulässig.
1.2 Bei Hauptanlagen sind Dacheneindeckungen mit Dachziegeln nur in roten bis rotbraunen Farbtönen, die den RAL-Gruppen 3000 bis 3007 entsprechen bzw. in grauen Farbtönen, die den RAL-Farbtönen 7011, 7012, 7015, 7016 oder 9007 entsprechen sowie mit Naturschiefer zulässig. Beschichtete Verblechungen sind unzulässig.
1.3 Spiegeldach und glänzende Bedachungen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Solar- und Photovoltaikanlagen.
1.4 Die Dachflächen von Nebenanlagen sind als Flachdächer oder einseitig fächeneigige Dächer (Dachneigung bis 2°) auszuführen und vollständig extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 0,1 m herzustellen.
1.5 Der Anteil zu begründender Dachfläche der Nebenanlage kann ausnahmeweise verringert werden, um technische Anlagen auf der Dachfläche unterzubringen.
1.6 Auf den Dachflächen von Nebenanlagen sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt.
2. Fassadengestaltung
2.1 Fassadengestaltungen mit spiegelfähigen Materialien mit Ausnahme von Glasfassaden sind unzulässig.
3. Gestaltung von Werbeanlagen
3.1 Werbeanlagen sind nur als Hinweistafel an der Stätte der Leistung zulässig. Die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten dürfen hierdurch nicht beeinträchtigt werden.
3.2 Leuchtwerbung ist nur ausnahmeweise zulässig, wenn angrenzende Wohnzonen nicht beeinträchtigt werden. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, wechselndem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.
4. Unbebaute Flächen der Baugrundstücke
4.1 Einfriedungen, Bäume und Sträucher sind innerhalb eines Abstandes von 1 m zu den festgesetzten Straßenverkehrsflächen nicht zulässig.
4.2 Unbebaute Flächen der Baugrundstücke, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege angelegt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten.
4.3 Bei der Gestaltung von unbebauten Flächen der Baugrundstücke ist die Anlage von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern auf einer Fläche größer als 5 m² ausgeschlossen.
5. Geländeerweiterungen
5.1 Abgrabungen und Böschungen im Gartenbereich sowie zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit maximalen Böschungshöhen von 1,50 m. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

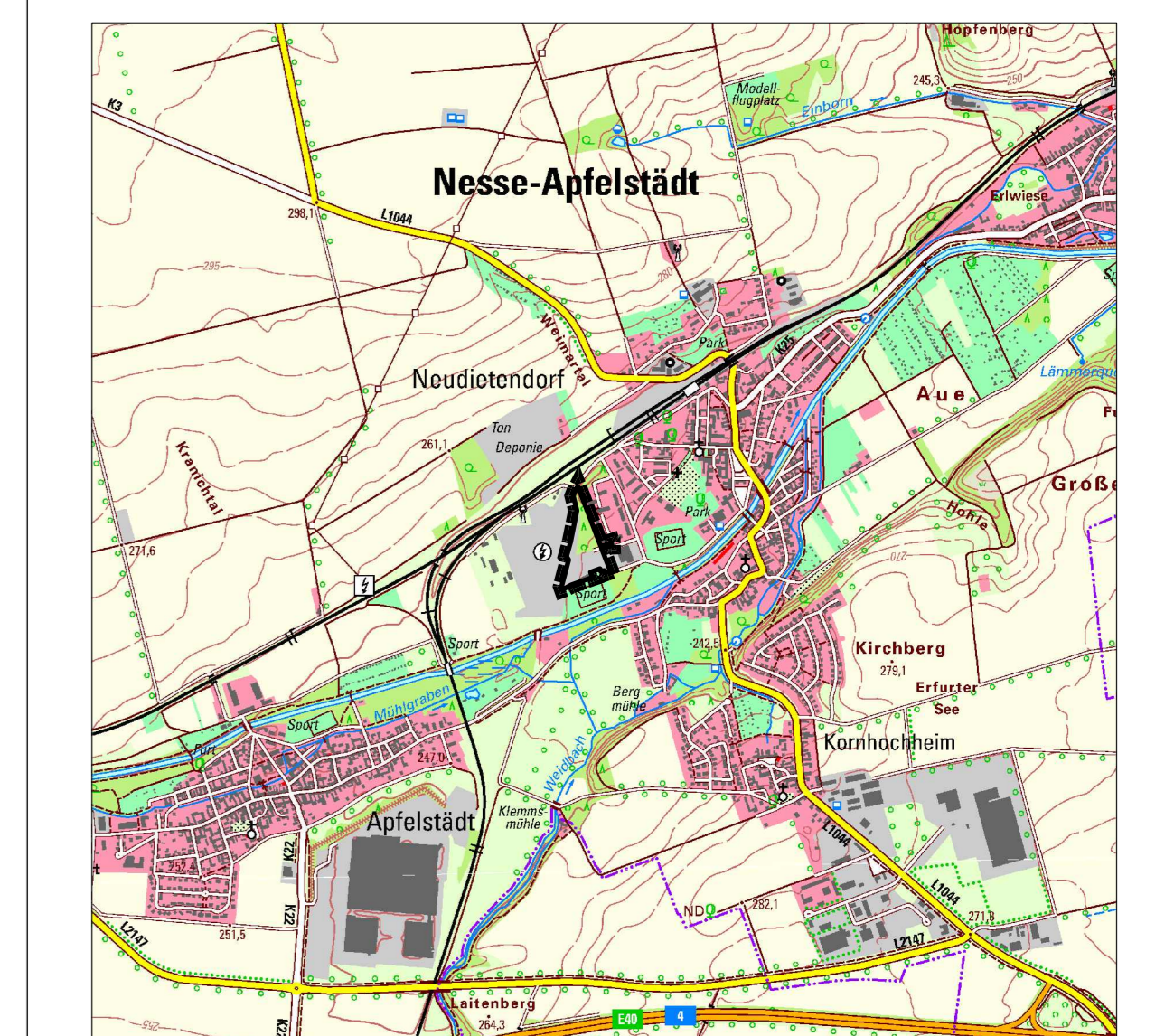
Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Der Beschluss wurde am im Amtsblatt, Ausgabe bekannt gemacht.
Nesse-Apfelstädt, den
Unterschrift Bürgermeister Siegel
Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt am gebilligt und seine frühzeitige Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am im Amtsblatt, Ausgabe bekannt gemacht.
Nesse-Apfelstädt, den
Unterschrift Bürgermeister Siegel
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans hat nach erfolgter Bekanntmachung im Amtsblatt, Ausgabe und auf der Homepage der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt (https://www.nesse-apfelstaedt.de) vom bis stattgefunden.
Nesse-Apfelstädt, den
Unterschrift Bürgermeister Siegel
Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans erfolgte mit Schreiben vom die Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich Sofern ein Träger öffentlicher Belange bzw. eine Nachbargemeinde über keinen Internetzugang verfügte, erfolgte die Beteiligung unter Zusendung der Planunterlagen.
Nesse-Apfelstädt, den
Unterschrift Bürgermeister Siegel
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt am gebilligt und seine Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am im Amtsblatt, Ausgabe bekannt gemacht.
Nesse-Apfelstädt, den
Unterschrift Bürgermeister Siegel
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans hat nach erfolgter Bekanntmachung im Amtsblatt, Ausgabe und auf der Homepage der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt (https://www.nesse-apfelstaedt.de) vom bis stattgefunden.
Nesse-Apfelstädt, den
Unterschrift Bürgermeister Siegel
Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans erfolgte mit Schreiben vom die Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich Sofern ein Träger öffentlicher Belange bzw. eine Nachbargemeinde über keinen Internetzugang verfügte, erfolgte die Beteiligung unter Zusendung der Planunterlagen.
Nesse-Apfelstädt, den
Unterschrift Bürgermeister Siegel
Der Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat in der Sitzung am beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom wurde gebilligt.
Nesse-Apfelstädt, den
Unterschrift Bürgermeister Siegel
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, wurde gemäß § 10 BauGB durch die Verfügung der Genehmigungsbehörde mit Maßgaben / Auflagen / Hinweise unter dem Aktenzeichen genehmigt.
Nesse-Apfelstädt, den
Unterschrift Bürgermeister Siegel
Die Genehmigungsverfügung der Genehmigungsbehörde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung, während der allgemeinen Öffnungszeiten des Bauamtes der Gemeinde Nesse-Apfelstädt, OT Neudietendorf, Zinzendorfstraße 1, 99192 Nesse-Apfelstädt zu jedermanns Einsichtnahme bereit liegt. Auf die Fristregelung gemäß § 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Satzung wirksam.
Nesse-Apfelstädt, den
Unterschrift Bürgermeister Siegel
Katastervermerk
Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs betrifft ihr Übereinstimmung mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters wird mit Stand vom bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.
Vermesserkatasteramt den Siegel

Hinweise

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:
Zeuliche Beschränkung für die Baufeldfreimachung
Die Beseitigung von Vegetation und etwaigen Habitatstrukturen im Rahmen der Baufeldfreimachung / Erschließung (Schutz Vögel/Fledermäuse) wird auf den Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar beschränkt.
Baumkontrolle vor Fällung
Die zu fallenden Bäume/Gehölze werden unmittelbar (1-3 Tage) vor dem Fällen/Rodern auf vorhandene besetzte Nester, Horste und Höhlen begutachtet (Kontrolle).
Außenbeleuchtung
Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit warmerweisser Lichtfarbe, unter 3.000 Kelvin und möglichst nach unten gerichteter Lichtquelle zulässig. Dadurch wird der Faleneffekt für Nachtsichtern minimiert.
Niststätten
Als Ausgleich für verloren gehende Niststätten von Höhlen- und Halbhöhlenbrütern ist an geeigneten Anbringungsstellen innerhalb des Planungsraumes die Anbringung von sechs Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorzusehen.
Fledermausquartiere
Als Ersatz für verloren gehende potenzielle Fledermausquartiere sind an geeigneten Anbringungsstellen zwei Fledermausquartiere vorzusehen.
Zaunedeckchen
Zum Schutz der Zaunedeckchen sind alle geplanten Maßnahmen zum Verdichten, abtragen bzw. Auftragen an den Hauferken und Wällen im Zeitraum 15.04. bis 15.09. umzusetzen. Alle neu hergestellten Wälle sind der Selbstbegrünung und Sukzession zu überlassen. Eine Ansaat ist nicht vorzusehen.
Baugrund
Der Geotechnische Bericht zum Bebauungsplan vom 12.07.2022 (Geotechnik Dr. Not-Drot Weimar GmbH) enthält Ausführungen zu Gründungsempfehlungen, zur Baugrubensicherung, zu Empfehlungen zur Geländemodellierung, zur bauzeitlichen Wasserhaltung, zum Aufbau der Verkehrsflächen, zum Rohrleitungsbau und zu weiteren Empfehlungen und zur baubegleitenden Beratung.
Einsichtnahme in Vorschriften:
Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o. ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.

Übersichtsplan



Maßstab 1:25.000
Kartengrundlage: Digitale Topographische Karte (DTK) Thüringen bereitgestellt vom Thüringer Landesamt für Bodennutzung und Geoinformation (TLBG) © GD+T

Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) „Am Flurzaun“ mit Überplanung einer westlichen Teilfläche des Bebauungsplanes „Hinter dem Flurzaun“ und einer östlichen Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges OBW-Gelände“

Planzeichnung und textliche Festsetzungen
Gemarkung Neudietendorf, Flur 3, Flurstücke 468/1, 468/2, 469/1, 469/2, 470, 471, 471/1 (tlw.), 472/1, 472/2, 473/1, 473/2, 473/3, 478/5 (tlw.), 478/12 (tlw.), 478/13 (tlw.), 482/1 (tlw.), 483/11 (tlw.), 729/2 (tlw.)
Planverfasser: Gemeinde Nesse-Apfelstädt, Ortsteil Neudietendorf, Zinzendorfstraße 1, 99192 Nesse-Apfelstädt
Planungsstand: Vorentwurf
Datum: 26.08.2022
Maßstab: 1:500
Plangrundlage: Lage- und Höhenplan Dipl. Vermessungsingenieur (FH) Uwe Koczupak, öffentl. best. Verm.-Ingenieur f. Thüringen, Martinskloster 15, 99084 Erfurt vom 08.09.2021
Auftragnehmer: Stadt | Ökonomie | Recht | Steink & Zemke GbR, Waidmühlweg 5, 99089 Erfurt
Bearbeitung: Dr. Steink