

VERFAHRENSVERMERKE:

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

Gotha, den Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Gotha

Der Gemeinderat der Gemeinde Nesselatal hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "In der Sundflur" im Ortsteil Goldbach gemäß § 2 Abs. 1 bis 3 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB am 13.09.2018 beschlossen.

Nesselatal, den Schuchardt Bürgermeisterin

Der Gemeinderat hat am 28.09.2021 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Gemeinde Nesselatal Wohnbau "In der Sundflur" im Ortsteil Goldbach mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB genehmigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Nesselatal, den Schuchardt Bürgermeisterin

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Gemeinde Nesselatal Wohnbau "In der Sundflur" im Ortsteil Goldbach bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 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 bekannt gemacht worden.

Nesselatal, den Schuchardt Bürgermeisterin

Den berufenen 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.

Nesselatal, den Schuchardt Bürgermeisterin

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.

Nesselatal, den Schuchardt Bürgermeisterin

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Gemeinde Nesselatal Wohnbau "In der Sundflur" im Ortsteil Goldbach gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Nesselatal, den Schuchardt Bürgermeisterin

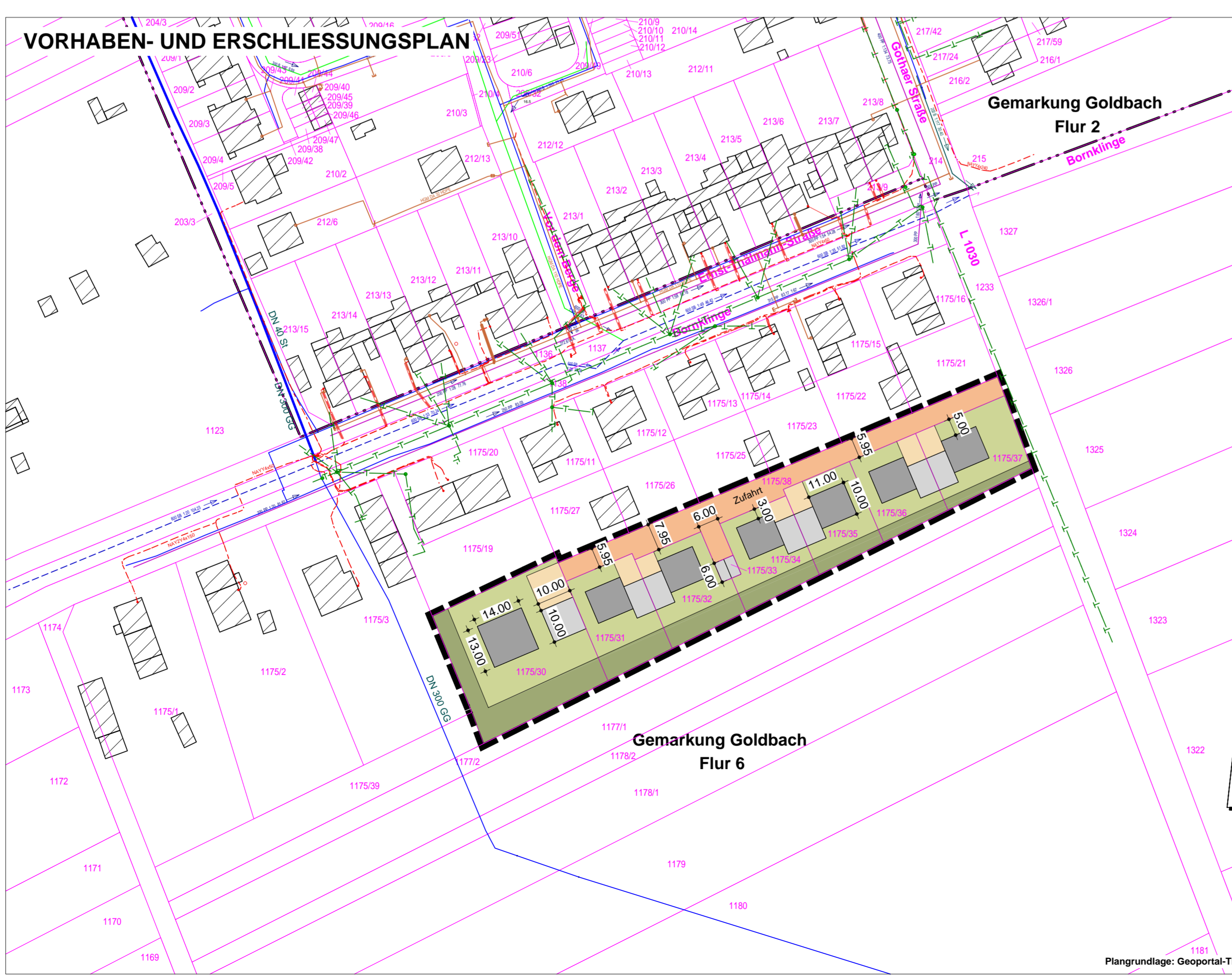
Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB wurde die Genehmigung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Gemeinde Nesselatal Wohnbau "In der Sundflur" im Ortsteil Goldbach, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) und Vorhaben- und Erschließungsplan mit Verfügung des Landratsamtes Gotha vom Az: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Gotha, den Landratsamt Gotha

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird bekundet.

Nesselatal, den Schuchardt Bürgermeisterin



ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet WA1 - WA4 § 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Bauliche zur Schaffung von sieben Baugrundstücken zur Errichtung von Wohngebäuden mit zugehörigen Garagen und Nebenanlagen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 - 21a BauNVO)
 - Festsetzungsschlüssel**

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Bauweise
WA1	0,4	o
WA2	0,4	o
WA3	0,4	o
WA4	0,4	o
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 21 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - ö öffentliche Verkehrsflächen
 - p private Grundstückszufahrt
 - Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - g Grünfläche
 - g private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: "Gebietseingrünung"
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Ⓐ Bezeichnung der Fläche
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 § 18 Abs. 5 BauNVO)
- Hinweise zur Planunterlage** (§ 1 Abs. 1 und 2 PlanVO)
 - **Flur 6** Flurgrenze, Flurnummer
 - 1233 Flurstücksgrenze; Flurstücknummer
 - Gebäude-Bestand
 - Bestandshöhen in m über NN (Näher übernehmen von Vermessungsamt Dipl.-Ing. Torsten Zuehne, oberhalb bestm. Vermessungswert)

ZEICHENERKLÄRUNG

- Gebäude - Planung
 - befestigte Fläche / Zufahrt (Erschließungsstraße)
 - befestigte Fläche / Grundstückeinfahrt
 - Parken private PKW / Nebengebäude
 - private Grünfläche / Hausgarten
 - Gebietseingrünung
 - **Flur 6** Flurgrenze, Flurnummer
 - 15 Flurstücksgrenze; Flurstücknummer
 - Gebäude - Bestand
- Leitungen Bestand**
- Versorgungsleitung - Trinkwasser
 - Mischwasser
 - Verbandsfremde Abwasserleitung
 - Regenwasser
 - Wasserlauf - vorrohrt
 - Strom - Niederspannung
 - Gas
 - Telekom
- Artenliste 1:**
 Bäume (Hochstamm 18/18)
 Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer x freemianii 'Autumn Blaze' (Rot-Ahorn)
 Abies x spatulata (Purpur-Eiche)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Corylus colurna (Baum-Haase)
 Fraxinus ornus 'Mecsek' (Kugelförmige Blumenseiche)
 Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Prunus 'Umkeko' (Fuj-Kirsche)
 Quercus cerris (Zem-Eiche)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum)
 Sorbus aria (Mehlbere)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Sorbus incana (Schmalfrömmige Mehlbeere)
 Sorbus thuringica 'Fastigiata' (Thüringische Mehlbeere)
 Tilia x euchitoides (Kranzlinde)
 Tilia platyphyllos 'Orebor' (Sommer-Linde)
 Tilia tomentosa 'Brabant' (Silber-Linde)
 Ulmus 'Columella' (Säulen-Liriche)
- Artenliste 2:**
 Sträucher (Höhe 100/150, 2 x verpfl.)
 Amelanchier ovalis (Echte Felsenbirne)
 Betula vulgaris (Berberitze)
 Buddleja davidii (Schmetterlingsstrauch)
 Cornus spec. (Hortweige)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweigflügelr Weißdorn)
 Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
 Deutzia spec. (Deutzie)
 Eucornyia europaea (Pflanzhülzchen)
 Kolkwitzia amabilis (Pflanzstrauch)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche)
 Lonicera xylosteum (Gewöhnl. Heckenkirsche)
 Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch)
 Prunus spinosa (Schlehdorn)
 Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)
 Ribes alpinum 'Schmidt' (Alpen-Johannesbeere)
 Rosa spec. (Rose)
 Sambucus racemosa (Roter Holunder)
 Spiraea spec. (Spiree)
 Syringa spec. (Flieder)
 Taxus baccata (Eiche)
 Viburnum spec. (Schneeball)
 Weigelia florida (Weigelia)
- Artenliste 3:**
 Obstgehölze (HSt, StU 10/12, 3 x verpfl.)
- Auflesorten:**
 heimische Sorten gemäß Empfehlungsliste der Lehr- und Versuchsanstalt Gartenbau Erfurt
- Zuschlag:**
 Wangenhilmer Frühweitschke

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 BauGB

Im zeichnerisch festgelegten Allgemeinen Wohngebiet (WA1 - WA4) sind als Art der baulichen Nutzung ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Bauliche zur Schaffung von sieben Baugrundstücken zur Errichtung von Wohngebäuden mit zugehörigen Garagen und Nebenanlagen

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 - 21a BauNVO

Siehe Planeintrag - Festsetzungsschlüssel

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.

Höhe der baulichen Anlagen
 § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 5, § 15 Abs. 1 BauNVO

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch die im Festsetzungsschlüssel bestimmten Höhenangaben festgeschrieben.

Ausnahmen sind für technisch bedingte Aufbauten bis zu 2,00 m zulässig.

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

Im zeichnerisch festgelegten Allgemeinen Wohngebiet (WA1 - WA4) ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Abstand als Einzelhäuser zu errichten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker und Balkone ist um maximal 0,50 Meter auf einer Länge von maximal 25 v.H. der jeweiligen Gebäudesetze zulässig.

Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie sind ausschließlich auf den Dächern von Gebäuden sowie an deren Außenwänden bis zu einem Anteil von 1/3 der jeweiligen Wandfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig.

4. Grünflächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gebietseingrünung" ausgewiesene Fläche ist als unversiegelte Freifläche dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Zur Regulierung des Niederschlagsabflusses auf den privaten Grundstücksflächen sind auf den einzelnen Baugrundstücken Anlagen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers einzurichten.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Der Mutterboden/Oberboden, der bei der Durchführung der Hoch- und Tiefarbeiten abgebrochen wird, ist wieder zu verwenden und durch geeignete Maßnahmen in nützbarem Zustand zu erhalten. Die Zwischenlagerung des Mutterbodens hat gemäß der DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial - in trapezförmigen Mästen mit einer max. Höhe von 2 Meter zu erfolgen. Die Durchlässigkeit des geschwachten Bodens ist nach der baubedingten Verdichtung wiederherzustellen.

6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu 30% als Gehölzflächen anzulegen.

Pro Grundstück sind mindestens ein Laubbau-Hochstamm gemäß Artenliste 1 sowie mindestens ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm gemäß Artenliste 3 zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Bei Strauchbepflanzungen sind 60% der Gehölze aus der Artenliste 2 zu wählen.

Grundstückseinfriedungen in Form von Koniferenhecken sind aufgrund ihrer Unverträglichkeit mit dem Landschaftsraum nicht zulässig.

Die in der Planzeichnung mit dem Buchstaben A und der Zweckbestimmung "Gebietseingrünung" bezeichnete Fläche ist zu 80% mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen (ein Baum je 100 m², ein Strauch je 2,5 m² Pflanzfläche).

Entwicklungsziel ist die Schaffung eines Grünzentrums zur Abgrenzung des Siedlungsraumes zum Landschaftsraum und zur Abrundung der Ortslage.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige und nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.

6.3 Artenlisten

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 6 ThürBO i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB

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 Stien-, Kies-, Spill- und Schottergärten sind unzulässig.

C) WEITERGEHENDE EMPFEHLUNGEN

Auf den privaten Grundstücksflächen wird bei der Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen die Verwendung wasserundurchlässiger Bauweisen (wassergeringläufige Wegedecke, Drainierpflaster, Naturspaltplaster) empfohlen.

D) HINWEISE

- Meldepflicht von Bodenkennwerten §§ 16-21 Thür. Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
 Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodenkennwerte im Boden, der Bodenluft oder im Grund-/Sickerwasser) ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Gotha, Fachbereich 3 - Umweltamt, 18-März-Straße 50, 99867 Gotha gemäß § 2 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Bei Bekannwerden / Auffinden von Altanlagen (schadstoffkontaminierte Medien) und/oder Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden, der Bodenluft oder im Grund-/Sickerwasser ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Gotha, Fachbereich 3 - Umweltamt, 18-März-Straße 50, 99867 Gotha gemäß § 2 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Beim Auffinden von Munitionsdübeln im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumungsdienst zu benachrichtigen.
- Zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG ist das Plangebiet vor Beginn der Erschließungsarbeiten sowie der Baumaßnahmen auf Aufzuchtstadien resp. Überwinterungsstadien von Kleintieren abzusuchen. Die Maßnahme ist durch eine ökologische Baubewachung fachlich zu begleiten.
- Die Herstellung von Bohrungen für Erdwärmanlagen ist gemäß § 41 Abs. 2 ThürWG mindestens drei Monate vor Beginn der Arbeiten bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Gotha anzuzeigen.
- Die Begründung dient der Darlegung des Bebauungsplanes.

GEMEINDE NESSETAL VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN WOHNBEBAUUNG "IN DER SUNDFLUR" IM ORTSTEIL GOLDBACH

M 1 : 1.000

Rechtsgrundlagen:
 Baugesetzbuch (BauGB)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 Raumordnungsgesetz (ROG)
 Planzonenverordnung (PlanzV)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG)
 Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (BImSchG)
 Umweltverträglichkeitsprüfungs-Gesetz (UVPG)
 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
 Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
 Thüringer Bauordnung (ThürBO)
 Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (ThürKliMG)
 Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

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



Nesselatal, den Schuchardt Bürgermeisterin

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.



ENTWURF - VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

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

verfahrenträger
 Gemeinde Nesselatal
 Hauptstraße 15 - 99869 Nesselatal OT Goldbach

projekt
 VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
 Wohnbau "In der Sundflur" im Ortsteil Goldbach

planbezeichnung
 ENTWURF
 VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
 Planzeichnung (Teil A) - textliche Festsetzungen (Teil B) -
 Vorhaben- und Erschließungsplan

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

entwurf
 Fries

gezeichnet
 Fries

datum
 September 2021

projekt
 216.250

blatt
 1

masstab
 1:1.000