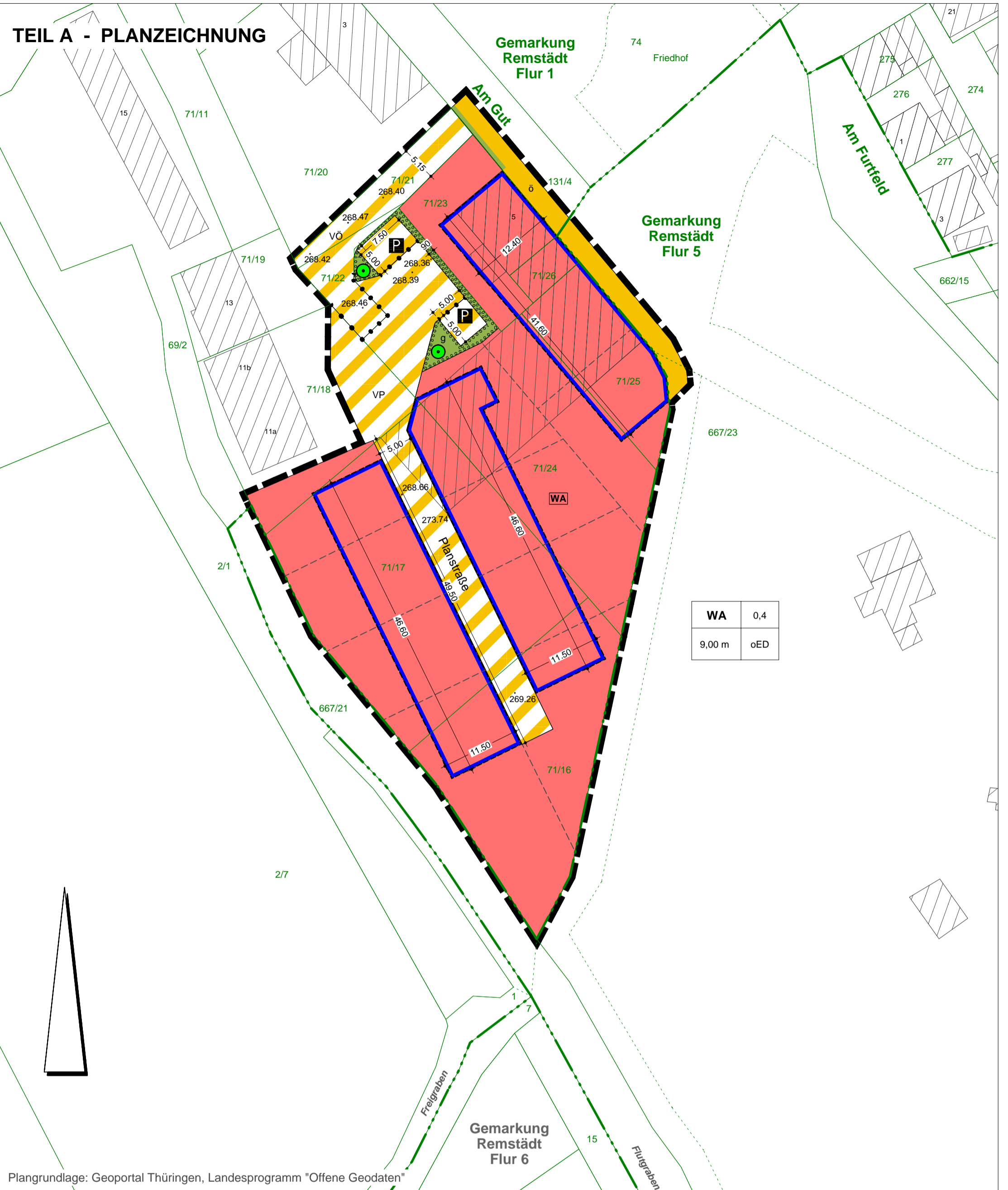


## VERFAHRENSVERMERKE

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 der Gemeinde Nesseletal hat die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Am Gut" im Ortsteil Remstädt gemäß § 2 Abs. 1 bis 3 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren am ..... beschlossen.	
Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.	
Nesseletal, den .....	Schuchardt Bürgermeisterin
Der Gemeinderat der Gemeinde Nesseletal hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Am Gut" im Ortsteil Remstädt mit Begründung und gründerischem Fachbeitrag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	
Nesseletal, den .....	Schuchardt Bürgermeisterin
Der Entwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Am Gut" im Ortsteil Remstädt bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit gründerischem Fachbeitrag, hat gemäß § 13b 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 auslegen.	
Die öffentliche Auslegung ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.	
Nesseletal, den .....	Schuchardt Bürgermeisterin
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.	
Nesseletal, 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.	
Nesseletal, den .....	Schuchardt Bürgermeisterin

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Am Gut" im Ortsteil Remstädt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.	
Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... gebilligt.	
Nesseletal, den .....	Schuchardt Bürgermeisterin
Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB wurde die Genehmigung für den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Am Gut" im OT Remstädt, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) 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 Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bekundet.	
Nesseletal, den .....	Schuchardt Bürgermeisterin
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Am Gut" im Ortsteil Remstädt sowie die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskünfte 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 und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.	
Nesseletal, den .....	Schuchardt Bürgermeisterin



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO  
**WA** Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO  
Erläuterung der Nutzungsschablone  

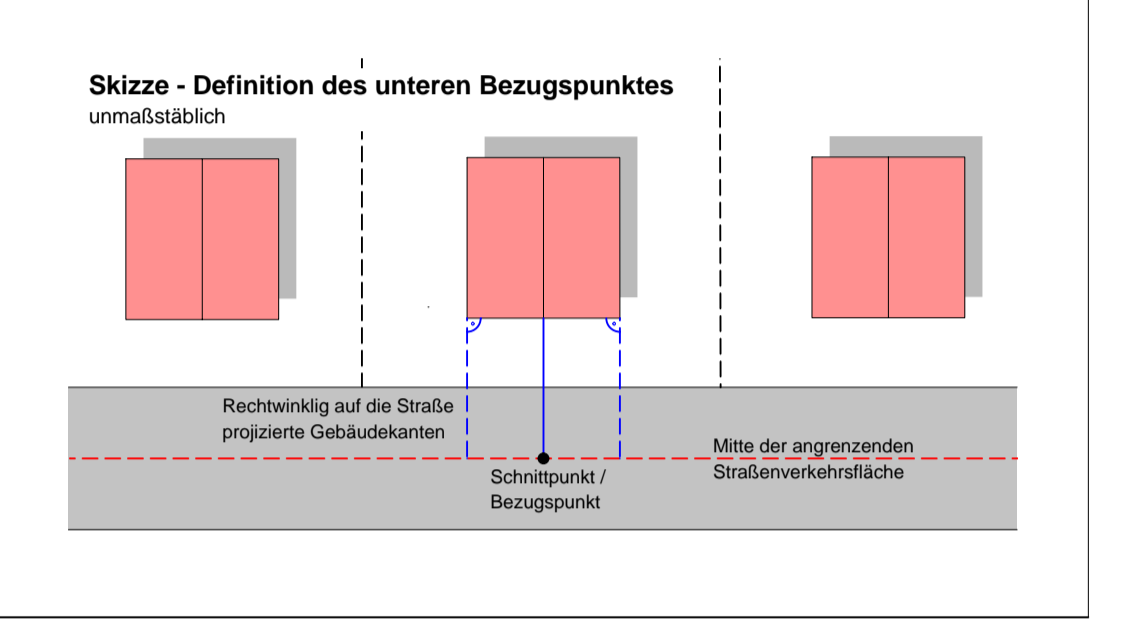
WA	0,4	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
9,00 m	oED	maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen	Bauweise
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO  
**O** offene Bauweise  
**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
**B** Baugrenze  
**4. Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB  
**6** öffentliche Straßenverkehrsflächen  
**9** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
**VP** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
**VÖ** Zweckbestimmung: öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich  
**VP** Zweckbestimmung: privater verkehrsberuhigter Bereich  
**P** Zweckbestimmung: öffentliche Stellplätze
- 5. Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB  
**9** Grünfläche mit Zweckbestimmung  
**g** private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gebietsengrünung  
**6** Anpflanzen: Bäume  
**U** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7. Sonstige Planzeichen**  
**WA** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB  
**---** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 8. Hinweise zur Planunterlage** (§ 1 Abs. 1 und 2 PlanzV)  
**71/16** Flurstücksgrenzen  
**71/16** Flurstücknummern (Beispiel)  
**---** Flurgrenzen  
**5** Gebäude - Bestand mit Hausnummer  
**268.66** Höhenangaben (abgenommen aus Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Torsten Zisch)

## GEMEINDE NESSETAL BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGBIET "AM GUT" IM ORTSTEIL REMSTÄDT

M 1 : 500

- Baugesetzbuch (BauGB)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Planzeichenerverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG)
- Bundes- Immissionsschutz-Gesetz (BImSchG)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Thüringer Landesplanungs-gesetz (ThürLPlG)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (ThürKliMaG)
- 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.



## TEIL B - TEXTTEIL

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

### A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO und ThürBO

**1. Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO  
Allgemeines Wohngebiet, zulässige Bebauung gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO.  
Ausnahme: zulassungsfähige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.  
Nebenanlagen für die Versorgung der im Baugbiet gelegenen Grundstücke mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und fernmeldetechnische Nebenanlagen bzw. Anlagen für erneuerbare Energien gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.  
Die Errichtung von Windenergieanlagen ist nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Siehe Planeintrag - Festsetzungsschlüssel  
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.  
Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf den für das jeweilige Baugrundstück definierten unteren Bezugspunkt. Der untere Bezugspunkt ist folgendermaßen definiert:  
Der Schnittpunkt zwischen  
1. der Mitte der das jeweilige Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche und  
2. der Mitte der rechteckig auf die jeweilig erschließende Straßenverkehrsfläche projizierten äußeren Gebäudekanten.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Ausnahmen sind für technisch bedingte Aufbauten bis zu 1,00 m zulässig.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf den festgesetzten unteren Bezugspunkt 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

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.  
Die Gebäude sind mit seitlichem Abstand als Einzel- bzw. Doppelhäuser zu errichten.  
Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig.  
Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie sind ausschließlich auf Dächern von Gebäuden sowie an deren Außenwänden bis zu einem Anteil von 1/3 der jeweiligen Wandfläche zulässig.  
Die Errichtung von Terrassen ist ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind um mindestens 5,00 Meter von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu errichten.  
Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen ist auf eine gesamte Grundfläche von 6 % der jeweiligen Größe des Baugrundstückes begrenzt.

### 4. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gebietsengrünung" festgesetzte Fläche ist als unversiegelte Freifläche zu erhalten und zu pflegen.

### 5. 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

**5.1 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 Tiefbauarbeiten abgeschoben wird ist wieder zu verwenden und durch geeignete Maßnahmen in nutzbarem Zustand zu erhalten. Die Zwischenlagerung des Mutterbodens hat gemäß der DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial - in trapezförmigen Mieten mit einer max. Höhe von 2 m zu erfolgen.  
Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach der baubedingten Verdichtung wiederherzustellen.

### 5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB

Die in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung "Gebietsengrünung" und der Signatur "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" bezeichnete Fläche ist als freischwende Hecke anzulegen und zu 80% mit Sträuchern gemäß Artenliste 3 zu bepflanzen.  
Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Abgängige und nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu 30% als Gehölzflächen anzulegen.  
Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm 3. Ordnung gemäß Artenliste 4 oder mindestens ein Obstbaum als Hochstamm gemäß Artenliste 2 zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Bei Strauchpflanzungen sind 60% der Gehölze aus der Artenliste 3 zu wählen.  
Grundstückseinfriedungen aus Koniferen bzw. Nadelgehölzen sind nicht zulässig.  
An den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen "Anpflanzen: Bäume" festgesetzten Standorten ist je Planzeichen ein Laubbaum-Hochstamm gemäß Artenliste 1 zu pflanzen.

### Artenliste 1:

- Bäume (Hochstamm, StU 18/20)**  
Acer campestre 'Elsnik' (Feldahorn)  
Liquidambar styraciflua (Amberbaum)  
Magnolia kobus (Baummagnolie)  
Tilia tomentosa (Brabant oder Szeleste) (Silberlinde)

### Artenliste 2:

- Obstgehölze (Hochstamm, StU 10/12, 3 x verpfl.)**  
Äpfel:  
heimische Sorten gemäß Empfehlungsliste der Lehr- und Versuchsanstalt Gartenbau Ertur  
Zwetsche:  
Wangenheimer Frühzwetsche

### Artenliste 3:

- Sträucher (verpfl., 100/150)  
Amelanchier ovalis (Echte Felsenbirne)  
Berberis vulgaris (Berberitze)  
Buddleja davidii (Schmetterlingsstrauch)  
Cornus spec. (Hartrieegel)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Deutzia spec. (Deutzie)  
Kolkwitzia amabilis (Perlmutterstrauch)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum (Gewöhnl. Heckenkirsche)  
Philadelphus coronarius (Pfaffenstrauch)  
Ribes alpinum 'Schmidt' (Alpen-Johannisbeere)  
Rosa spec. (Rose)  
Sambucus racemosa (Roter Holunder)  
Spiraea spec. (Spiere)  
Syringa spec. (Flieder)  
Viburnum spec. (Schneeball)  
Weigela florida (Weigelle)

### Artenliste 4:

- Laubbaum-Hochstamm 3. Ordnung (Hochstamm, StU 18/18)**  
Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)  
Fraxinus ornus 'Meccok' (Kugelförmige Blumenesche)  
Fraxinus ornus 'Rotterdam' (Eisenholzbaum 'Vianessa') (Blumenesche, Marnea-Esche)  
Malus 'Evereste' (Zierapfel 'Evereste')  
Tilia trilobata (Drellappiger Zierapfel)  
Parrotia persica (Eisenholzbaum)  
Parrotia persica 'Vianessa' (Eisenholzbaum 'Vianessa')  
Prunus 'Umineko' (Fujii-Kirsche)  
Prunus subhirtella 'Autumnalis' (Winterkirsche)  
Sorbus Thuringiaca 'Fastigiata' (Thüringische Säulen-Eberesche)

### B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 88 ThürBO i.V.m. § 9 Abs. 4 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 Stein-, Kiesel-, Splitt- und Schottergärten sind unzulässig.

## C) WEITERGEHENDE EMPFEHLUNGEN

- Der Regenwasserabfluss von Dachflächen sowie Drainagewasser sind möglichst zur Regenwasserumleitung 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 wasserdurchlässiger Bauweisen (wassergebundene Wegedecke, Drainfugenpflaster, Natursteinpflaster) empfohlen.

## D) HINWEISE

- Meldepflicht von Bodenkennzeichen § 16-21 Thür. Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) sind das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und die Untere Denkmal-schutzbehörde des Landkreises Gotha unverzüglich zu verständigen.
- Bei Bekanntwerden / Auffinden von Altlagern (schadstoffkontaminierte Medien) und/oder Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden, der Bodenluft oder im Grund-/Schichtenwasser ist das Landratsamt Gotha, Untere Bodenschutzbehörde, 18.-März-Straße 50, 99867 Gotha unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei und der Kampfmittelräumungsdienst zu benachrichtigen.
- Gehölzfällungen sind außerhalb der Brutzeit der Vögel innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. vorzunehmen. Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hacken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
- Zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG ist das Plangebiet vor Beginn der Erschließungsarbeiten sowie der Baumaßnahmen auf Aufzuchtstätten resp. Überwinterungsstätten von Kleintieren abzusuchen. Die Maßnahme ist durch eine ökologische Bauüberwachung fachlich zu begleiten.
- Die Herstellung von Bohrungen für Erdwärmelanagen ist gemäß § 41 Abs. 2 ThürVG mindestens drei Monate vor Beginn der Arbeiten bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Gotha anzuzeigen.
- Die Begründung dient der Darlegung des Bebauungsplanes.

Nesseletal, den .....

Schuchardt  
Bürgermeisterin



## VORENTWURF

entwurf  
Fries

gezeichnet  
Fries

datum  
September 2021

projekt  
220.361

blatt  
1

massstab  
1:500

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

verfahrensträger  
Gemeinde Nesseletal  
Hauptstraße 15 - 99869 Nesseletal - OT Goldbach

projekt  
**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE NESSETAL  
ALLGEMEINES WOHNGBIET "AM GUT"  
IM ORTSTEIL REMSTÄDT**  
planbezeichnung  
VORENTWURF  
Teil A - Planzeichnung  
Teil B - Textteil

planverfasser  
planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft  
Jägerstr. 71 99867 Gotha | T 03621 - 29159 | F 03621 - 29160