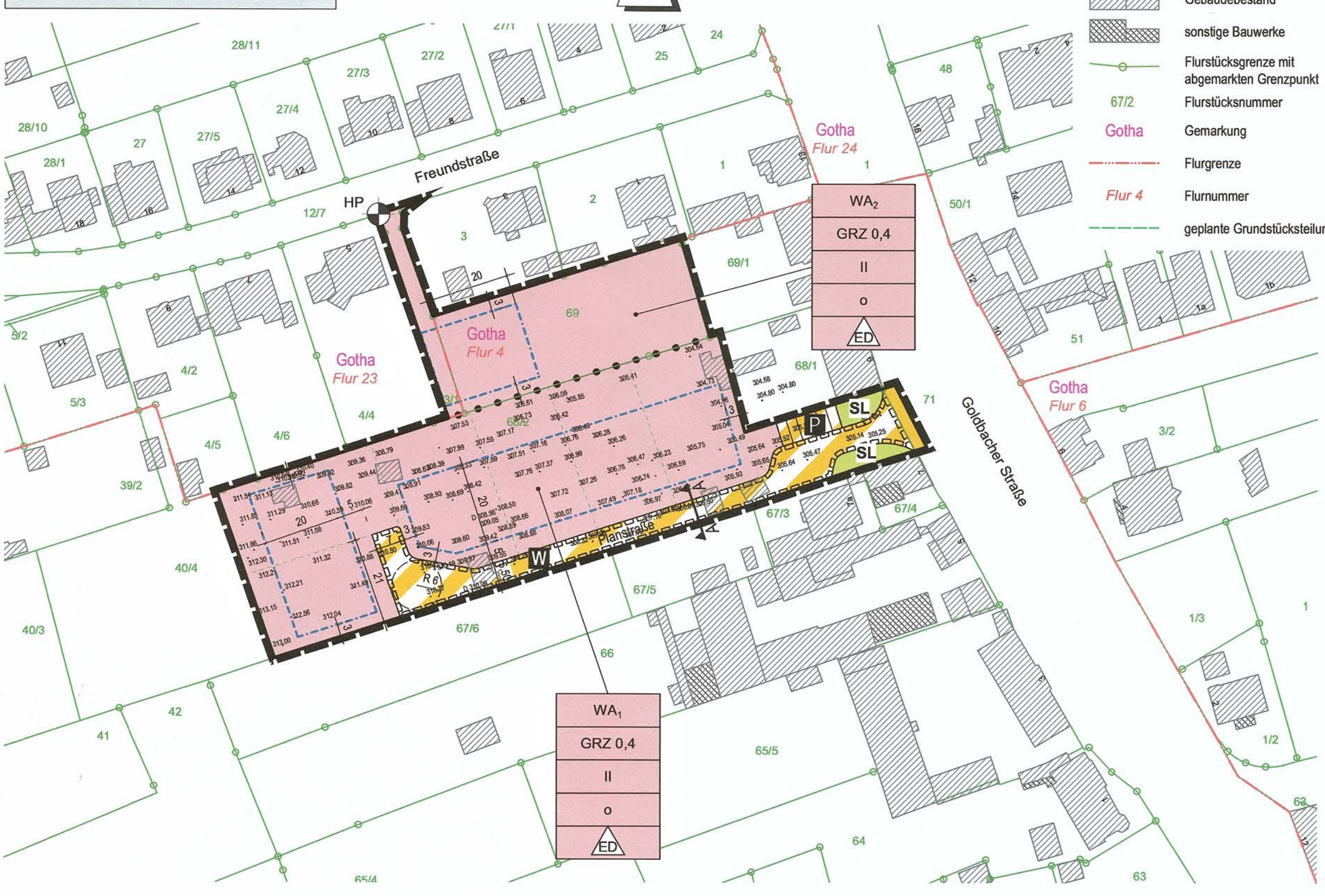


Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen

0 Maßstab im Original 1 : 1000 50



Teil 2
Planzeichenerklärung

01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ Grundflächenzahl i.V.m. Pkt. 2.1 der textlichen Festsetzungen
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

offene Bauweise
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

04 VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: private Parkplätze
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: privater Wohnweg

05 GRÜNFLÄCHEN
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünfläche hier: Schutz- und Leitgrün

06 SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. Textlicher Festsetzung Pkt. 7.1.
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Höhenbezugspunkt 304,9 über NNH

Teil 3
Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- 1.1. Die Zulässigkeit von Vorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) bestimmt sich nach § 4 BauNVO. Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Errichtung von maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 1.3. Die Mindestgrundstücksgröße im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt 600 m².

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

- 2.1. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet WA wird mit 0,4 festgesetzt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ 0,4) gem. § 19 (4) Satz 2, 1. Halbsatz BauNVO um 0,05 (5%) für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist zulässig.
- 2.2. Im WA1 ist die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses mit maximal 0,5 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt für die Oberkante Fußboden ist der Schnittpunkt zwischen a) der Mitte der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privater Wohnweg) und b) der Mitte der rechtwinklig auf die jeweils erschließende Straßenverkehrsfläche projizierten äußeren Gebäudekanten des Hauptgebäudes.

Für ein Gebäude nordwestlich der erschließenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privater Wohnweg) ist der Höhenbezugspunkt für die Oberkante Fußboden der Schnittpunkt

- c) aus der nach Norden verlängerten Mittellinie der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privater Wohnweg) und
- d) der Mitte der rechtwinklig auf diese Mittellinie projizierten äußeren Gebäudekanten des Hauptgebäudes.

- 2.3. Im WA2 ist die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses mit maximal 2,5 m über dem in der Zeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt festgesetzt.
- 2.4. Die Traufhöhe ist mit maximal 7,0 m festgesetzt. Der dafür relevante Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses.
- 2.5. Die Firsthöhe ist mit maximal 8,5 m festgesetzt. Der dafür relevante Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses.

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

- 3.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO wird eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- 3.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen im WA sind durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

4. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB, § 12 BauNVO)

- 4.1. Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je Baugrundstück sind mind. 2 Stellplätze, Carports oder Garagen nachzuweisen.

5. Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

- 5.1. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: privater Wohnweg) ist eine Regenwasserabfuhranlage für das im WA-Gebiet anfallende und abzuleitende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser zu errichten. Die Einleitung der anfallenden Abwässer (Schmutz- und Niederschlagswasser) in die Anlagen zur Abwasserentsorgung des WAG in der Goldbacher Straße sind nur in Höhe von insgesamt max. 10 l/s zulässig.
- 5.2. Das im WA2-Gebiet anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Zur Regulierung des Niederschlagsabflusses sind Anlagen zur grundstücksbezogenen Regenrückhaltung einzurichten.

6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

- 6.1. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA ist je angefangene 200 m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) anzupflanzen.
- 6.2. Die neu anzupflanzenden Gehölze sind zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungsphase und 2 Jahre Entwicklungsphase) sowie anschließend dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Die Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

Legende der Planunterlage

- Gebäudebestand
- sonstige Bauwerke
- Flurstücksgränze mit abgetragenen Grenzpunkt
- Flurstücksnummer
- Gemarkung
- Flurgrenze
- Flurnummer
- geplante Grundstücksteilung

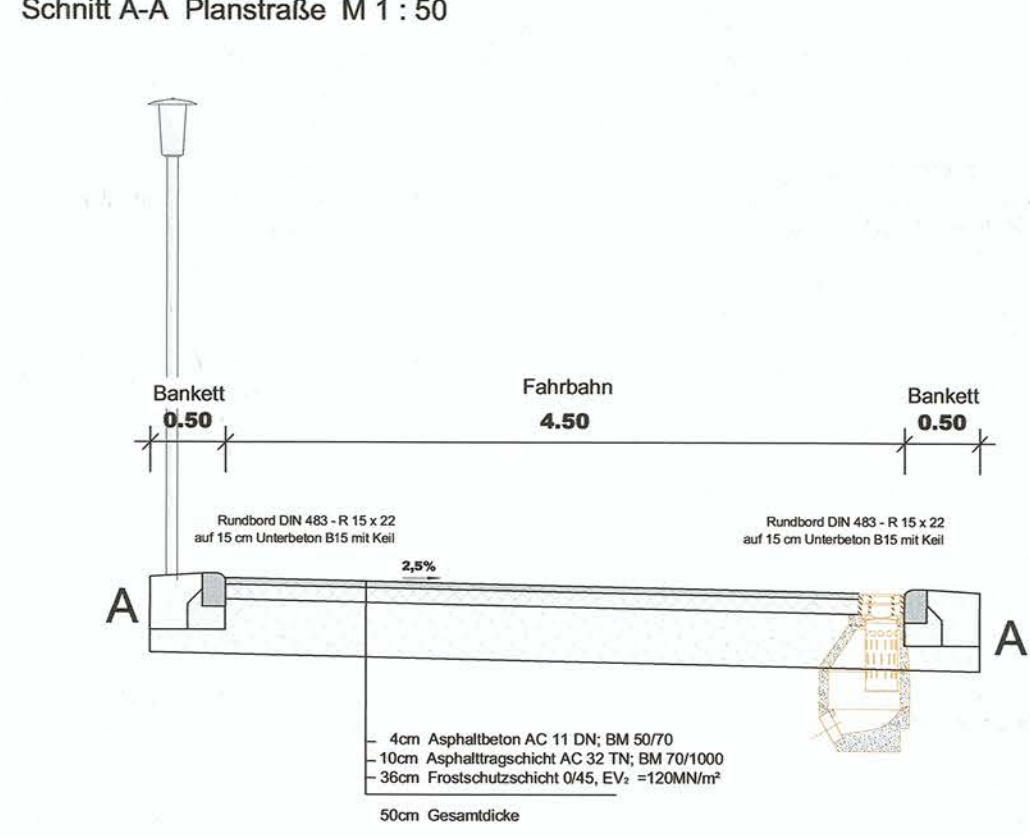
Bäume: Qualität: Hochstamm, Stammumfang ≥ 20 cm; Baumscheibe mindestens 6 m²

Sträucher: Sträucher, 80-100 cm Höhe

- Artenliste 1: Bäume (Hochstamm 18/20) Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn) Magnolia kobus (Baum magnolie) Prunus avium 'Plena' (Gefüllblühende Vogelkirsche) Prunus padus 'Alberti' (Traubenkirsche) Prunus padus 'Schloss' (Traubenkirsche) Prunus sargentii (Scharlachkirsche) Prunus sargentii 'Accolade' syn. Pr. 'Accolade' (Zierkirsche) Prunus subhirtella 'Autumnalis' (Winterkirsche) Quercus cerris (Zernische) Quercus petraea (Traubeneiche) Quercus rubra (Roteiche) Sorbus aria 'Magnifica' (Mehlbeere) Sorbus aucuparia (Eberesche) Sorbus thuringiaca 'Fastigiata' (Thüringische Mehlbeere) Tilia x euclora (Krimlinde) Tilia platyphyllos 'Orebro' (Sommerlinde) Tilia tomentosa 'Arbant' oder 'Szeleste' (Silberlinde)
- Artenliste 2: Obstdgehölze (HSt, STU 10/12, 3 x verpfl.) Apfelsorten: heimische Sorten gemäß Sortenempfehlung der Lehr- und Versuchsanstalt Gartenbau Erfurt Zwetschge: Wangenheimer Frühzwetschge
- Artenliste 3: Sträucher (verpfl., 100/150) Amelanchier ovalis (Eiche-Felsenbirne) Berberis vulgaris (Berberitze) Buddlejia davidii (Schmetterlingsstrauch) Cornus spec. (Hartriegel) Corylus avellana (Haselnuss) Deutzia spec. (Deutzie) Kolkwitzia amabilis (Perlmutterstrauch) Ligustrum vulgare (Liguster) Ligustrum vulgare (Liguster)
- Artenliste 4: Laubbaum-Hochstämme 3. Ordnung / Stammbüsche (18/20) Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne) Fraxinus ornus 'Mecsek' (Kugelförmige Blumeneiche) Malus 'Evereste' (Zierapfel 'Evereste') Malus trilobata (Dreilappiger Zierapfel) Parrotia persica (Eisenholzbaum) Parrotia persica 'Vanessa' (Eisenholzbaum 'Vanessa') Prunus 'Umineko' Sorbus Thuringiaca 'Fastigiata' (Thüringische Säulen-Eberesche)

Straßenquerschnitt

Schnitt A-A Planstraße M 1 : 50



Teil 5
Verfahrensvermerke

Katastervermerk zur Planunterlage

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

Gotha, den 28.11.2022
(Siegel) Thüringer Landesamt für Bodemanagement und Geoinformation - Katasterbezirk Gotha -

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Gotha hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB am 13.05.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Obere Goldbacher Straße“ gefasst und das Planverfahren damit eingeleitet. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 16.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Gotha, den 07.12.22
(Siegel) Oberbürgermeister

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB (Beschlussmittes Verfahren nach § 13a BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Gotha hat in seiner Sitzung am 13.05.2022 dem Planentwurf mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB betroffene Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 27.06.2022 bis einschließlich 29.07.2022 beteiligt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden 16.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.06.2022 gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29.07.2022 aufgefordert worden.

Gotha, den 07.12.22
(Siegel) Oberbürgermeister

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Gotha hat am 17.11.2022 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 11 „Obere Goldbacher Straße“ nach Prüfung und Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 19 ThürKO gefasst. Die Begründung wurde gebilligt. Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.11.2022.

Gotha, den 07.12.22
(Siegel) Oberbürgermeister

Satzungsanzeige

Die Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Obere Goldbacher Straße“ sind nach Satzungsbeschluss durch die Stadt Gotha gemäß § 21 (3) ThürKO am 23.11.22 dem Landratsamt Gotha angezeigt worden. Gemäß Schreiben vom 16.12.22 / Innerhalb der gesetzlichen Frist von einem Monat wurden gegen den o.a. Bauleitplan keine Beanstandungen geltend gemacht.

Gotha, den 15.02.23
(Siegel) Oberbürgermeister

Beitrittsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Gotha ist in seiner Sitzung am ... den im Bescheid vom ... Az.: ... gehalten. Der Oberboden im Bereich der zu versiegelnden Flächen nach den Vorschriften der DIN 18915 sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen wird hingewiesen.

Gotha, den ... (Siegel) Oberbürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1) und den Textlichen Festsetzungen (Teil 3) in der Fassung vom 15.02.23 wird hiermit ausfertigt.

Gotha, den 15.02.23
(Siegel) Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 11 „Obere Goldbacher Straße“ der Stadt Gotha ist am ... gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, wo der Bauleitplan von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Damit tritt der Bauleitplan gemäß § 10 (3) BauGB i.V.m. § 21 (2) und (3) ThürKO sowie § 2 (3) ThürBeVO

Gotha, den 23.02.23
(Siegel) Oberbürgermeister

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Obere Goldbacher Straße“ der Stadt Gotha sind

- eine nach § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine unter § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes
- eine nach § 214 (2a) BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften
- und nach § 214 (3) Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Obere Goldbacher Straße“ gem. § 215 (1) BauGB nicht geltend / geltend gemacht worden.

Gotha, den ... (Siegel) Oberbürgermeister

Planverfasser

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Obere Goldbacher Straße“ der Stadt Gotha wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GmbH, 99734 Nordhausen, Käthe-Kollwitz-Straße 9, ausgearbeitet.

Nordhausen, den 05.12.22
(Siegel) Stadtplanungsbüro

Stadt Gotha
Bebauungsplan Nr. 11 Wohngebiet "Obere Goldbacher Straße" (Satzungsexemplar)
Lage des Plangebietes
Quelle: Karte: Geoproy-Geoport © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproy-geoport.de/de/geoproy) - Darstellung ohne Maßstab
Mittels: 1 : 1.000 Verfertiger: Rechtsplan Datum: Oktober 2022
STADTPLANUNGSBÜRO MEISSNER & DUMJAHN
Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631/990919
Internet: www.meissn.de
E-Mail: info@meissn.de
Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.