

# Teil 2

Planzeichenerklärung

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



§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

Grundflächenzahl

i.V.m. Pkt. 2.1 der textlichen Festsetzungen

Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO)

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

hier: private Parkplatzfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Höhenbezugspunkt 304,9 über NHN

gem. Textlicher Festsetzung Pkt. 7.1.

#### 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 zuläs-
- 1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Errichtung von maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude
- 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 WA<sub>1</sub> 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 (pri-
- vater 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 Hauptge-
- 2.3. Im WA2 ist die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses mit maximal 2,5 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt festgesetzt. 2.4. Die Traufhöhe ist mit maximal 7,0 m festgesetzt. Der dafür relevante Höhenbezugspunkt ist die Ober-
- kante 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 fest-

### 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 Regenwasserrückhaltungsanlage für das im WA<sub>1</sub>-Gebiet anfallende und abzuleitende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser zu errichten. Die Einleitung der anfallenden Abwässer (Schmutzund Niederschlagswässer) 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 Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege) 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:

Bäume: Qualität: Hochstamm, Stammumfang ≥ 20 cm; Baumscheibe mindestens 6 m² Sträucher: Sträucher, 80-100 cm Höhe

#### Bäume (Hochstamm 18/20) Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn) Liriodendron tulipifera (Tulpenbaum) Acer x freemanii 'Autumn Blaze' (Ahorn) Magnolia kobus (Baummagnolie) Prunus avium 'Plena' (Gefülltblühende Vogelkirsche) Acer platanoides 'Emerald Queen' (Spitzahorn) Acer platanoides 'Olmsted' (Spitzahorn) Prunus padus 'Albertii' (Traubenkirsche) Acer zoechense syn. A. neglectum 'Annae' (Zo-Prunus padus 'Schloss Tiefurt' (Traubenkirsche) eschener Ahorn) Prunus sargentii (Scharlachkirsche) Alnus x spaethii (Purpurerle) Prunus sargentii 'Accolade' syn. Pr. 'Accolade' (Zierkirsche) Amelanchier arborea 'Robin Hill' (Felsenbirne) Prunus subhirtella 'Autumnalis' (Winterkirsche) Carpinus betulus (Hainbuche) Quercus cerris (Zerreiche) Cornus mas (Kornelkirsche, Gelber Hartriegel) Quercus petraea (Traubeneiche) Crataegus lavallei 'Carrierei' syn. C. carrierei Quercus rubra (Roteiche) Sorbus aria 'Magnifica' (Mehlbeere) Fraxinus ornus (Blumenesche, Manna-Esche) Sorbus aucuparia (Eberesche) Fraxinus ornus 'Rotterdam' (Blumenesche. Sorbus thuringiaca 'Fastigiata' (Thüringische Mehlbeere) Manna-Esche) Tilia x euchlora (Krimlinde) Gleditsia triacanthos 'Sunburst' (Gold-Tilia platyphyllos 'Örebro' (Sommerlinde) Gleditschie) Tilia tomentosa 'Brabant' oder 'Szeleste' (Silberlinde)

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

Artenliste 2: Obstgehölze (HSt, StU 10/12, 3 x verpfl.) heimische Sorten gemäß Sortenempfehlung der Lehr- und Versuchsanstalt Gartenbau Er-Zwetschge: Wangenheimer Frühzwetschge

Laubbaum-Hochstämme 3. Ordnung / Stammbüsche (18/20) Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne) Fraxinus ornus 'Mecsek' (Kugelförmige Blumenesche) Malus 'Evereste' (Zierapfel 'Evereste') Malus trilobata (Dreilappiger Zierapfel) Parrotia persica (Eisenholzbaum) Parrotia persica 'Vanessa' (Eisenholzbaum 'Vanessa') Prunus 'Umineko' Sorbus Thuringiaca 'Fastigiata' (Thüringische Säulen-Eber-

#### 7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

7.1. Die im Geltungsbereich als solche festgesetzte Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner, von Rettungsfahrzeugen sowie von Versorgungsträgern zu belasten.

#### 8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB und § 83 ThürBO

Dächer auf Hauptgebäuden sind als Flachdächer oder flach geneigte, symmetrische Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen bis 25° auszubilden.

Artenliste 4:

8.2.

Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der jeweiligen Baugrenze sind als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Zufahrten, Zuwegungen, Briefkastenanlagen, Fahrradboxen und Stellplätze sind nicht auf die Vegetationsfläche anzurechnen Außer für die Zufahrtsflächen ist auf der Grundstücksfläche zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der jeweiligen Baugrenze ausschließlich die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Lose Material- und Steinschüttungen (z.B. sog. "Schottergärten") sind unzulässig.

Die straßenseitige Einfriedung der privaten Grundstücksflächen ist bis zu einer Höhe von 1,20 m über der Oberkante der Fahrbahn zulässig und ist als Hecke, Holzzaun, Natursteinmauer oder Stabmattenzaun ohne Sichtschutzstreifen zu gestalten. Grundstückseinfriedungen aus Koniferen bzw. Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

## Teil 4

Hinweise

# 1. Archäologische Bodenfunde

Im Umfeld des Plangebietes wurden in der Vergangenheit bereits archäologisch relevante Funde und Befunde einer mittelalterlichen Siedlung dokumentiert. Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne des Thüringer Denkmalschutzgesetz § 2 (7) TDSchG gerechnet werden.

Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem Thüringer Landesamt für Denkmaloflege und Archäologie mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchführt werden kann.

### 2. Altlastverdachtsflächen

Bei notwendigen Abbrucharbeiten im Plangebiet hat rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen eine Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde zur Festlegung der konkreten Anforderungen an die Entsorgung der beim Abbruch anfallenden Abfälle zu erfolgen. Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht konkret bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Gotha) anzuzeigen und die nächsten notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

### 3. Munitionsfunde

Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist zur Entscheidung über die notwendigen Maßnahmen umgehend das Ordnungsamt bzw. die örtliche Ordnungsbehörde, die Einsatzleitstelle des Landkreises oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.

### 4. Belange des Natur- und des Artenschutzes

Zum Schutz der Pflanzen- und Tierwelt sowie ihrer Lebensräume sind die, an die Bauflächen angrenzenden Flächen vor Beschädigung im Zuge der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Baufeldfreimachung (inkl. Baunebenflächen), d.h. Gehölzrückschnitt und -beseitigung sowie Gebäudeabriss, hat ausschließlich in den Wintermonaten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu erfolgen. Die weiteren Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Gotha) in der Anlage 1 der Begründung sind bei der weiteren Umsetzung der Planung zu beachten. Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Gothaer Baumschutzsatzung zu beachten.

# 5. Geologische Verhältnisse und Belange

Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

#### 6. Bodenschutz

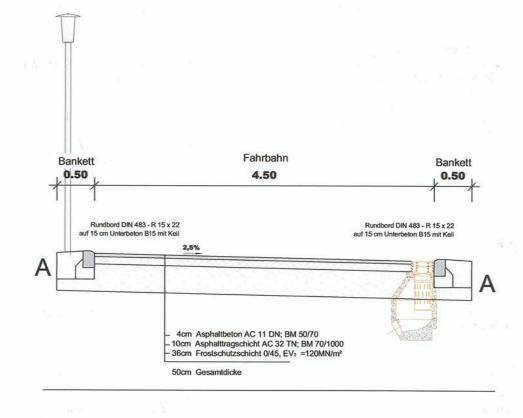
Der Flächenverbrauch auch für die temporär notwendigen Arbeitsflächen ist so klein wie möglich zu halten. Der Oberboden im Bereich der zu versiegelnden Flächen ist nach den Vorschriften der DIN 18915 sachgerecht zwischenzulagern und wiedereinzubauen. Auf die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen wird hingewiesen.

### 7. Immissionsschutz

Die Gebäudegrundrisse im Wohngebiet sind in der Weise zu zonieren, dass lärmempfindliche Räume (z.B. Gäste- und Kinderzimmer, Schlafräume) vorzugsweise an der lärmabgewandten Seite angeord-

# Straßenguerschnitt

#### Schnitt A-A Planstraße M 1:50



## Teil 5

Verfahrensvermerke

#### Katastervermerk zur Planunterlage

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen\* und Bezeichnungen\*, sewie der Gebäudebestand\* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ... 05:07-2

Gotha, den 28.41, 2022

Thüringer Landesamt für agement und Geoinformation \* Nichtzutreffendes ist zu streichen Katasterbereich Gotha –

#### <u>Aufstellungsbeschluss</u>

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 ge-

Gotha, den 07-12-22



#### Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB (Beschleunigtes 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 07.72, 22



# berbürgermeister

### 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





(Kreuch) ürgermeister

(Kreuch)

### Satzungsanzeige

Die Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11. Obere Goldbacher Straße" sind nach Satzungsbeschluss durch die Stadt Gotha gemäß § 21 (3) ThürKO am 11.12...22 dem Landratsamt Gotha angezeigt worden. Gemäß Schreiben vom 10.02...23 / Innerhalb der gesetzlichen Frist von einem Monat wurden gegen den o.a. Bauleitplan keine Beanstandungen geltend gemacht.

Gotha, den 15.02.23

Gotha, den ..



(Kreuch) Oberbürgermeister

(Kreuch)

### Beitrittsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Gotha ist in seiner Sitzung am ..... den im Bescheid vom .. .., aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen beigetreten. Die o.a. Planunterlagen und die Begründung haben wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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 wer-Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1) und den Textlichen Festsetzungen (Teil 3) in der Fassung vom Oktober 2022..... wird hiermit ausgefertigt.



(Kreuch) Oberbürgermeister

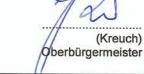
Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 11 "Obere Goldbacher Straße" der Stadt Gotha ist am 23.0.7..23 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) ThürBekVO

Gotha, den 23.02.23

Nordhausen, den 05.42.22





Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Obere Goldbacher Straße" der

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 des Bebauungsplanes Nr. 11 "Obere Goldbacher Straße" gem. § 215 (1) BauGB nicht geltend / geltend gemacht worden.



<u>Planverfasser</u>

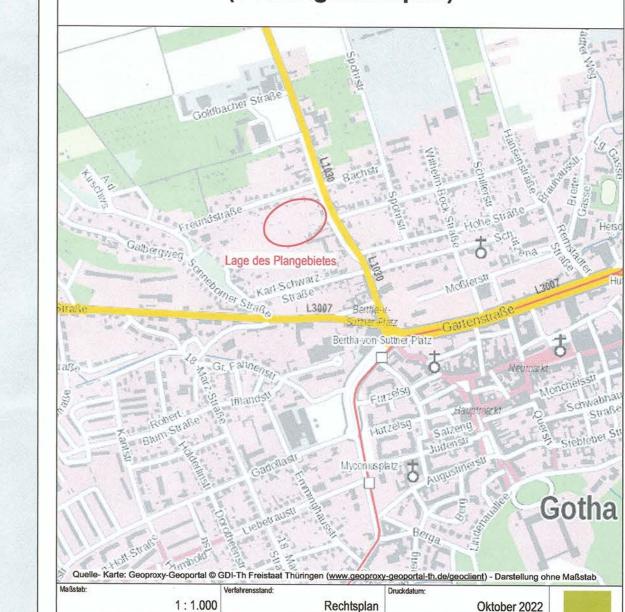
Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Obere Goldbacher Straße" der Stadt Gotha wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, 99734 Nordhausen, Käthe-Kollwitz-Straße 9, ausgearbeitet.

(Siegel)

0085-93-1-5

**Stadt Gotha** 

Bebauungsplan Nr. 11 Wohngebiet "Obere Goldbacher Straße" (Satzungsexemplar)



Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen STADTPLANUNGSBÜRO MEIßNER & DUMJAHN Internet: www.meiplan.de info@meiplan.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.