

# GÖTHA

Residenzstadt

STADTPLANUNGSAMT

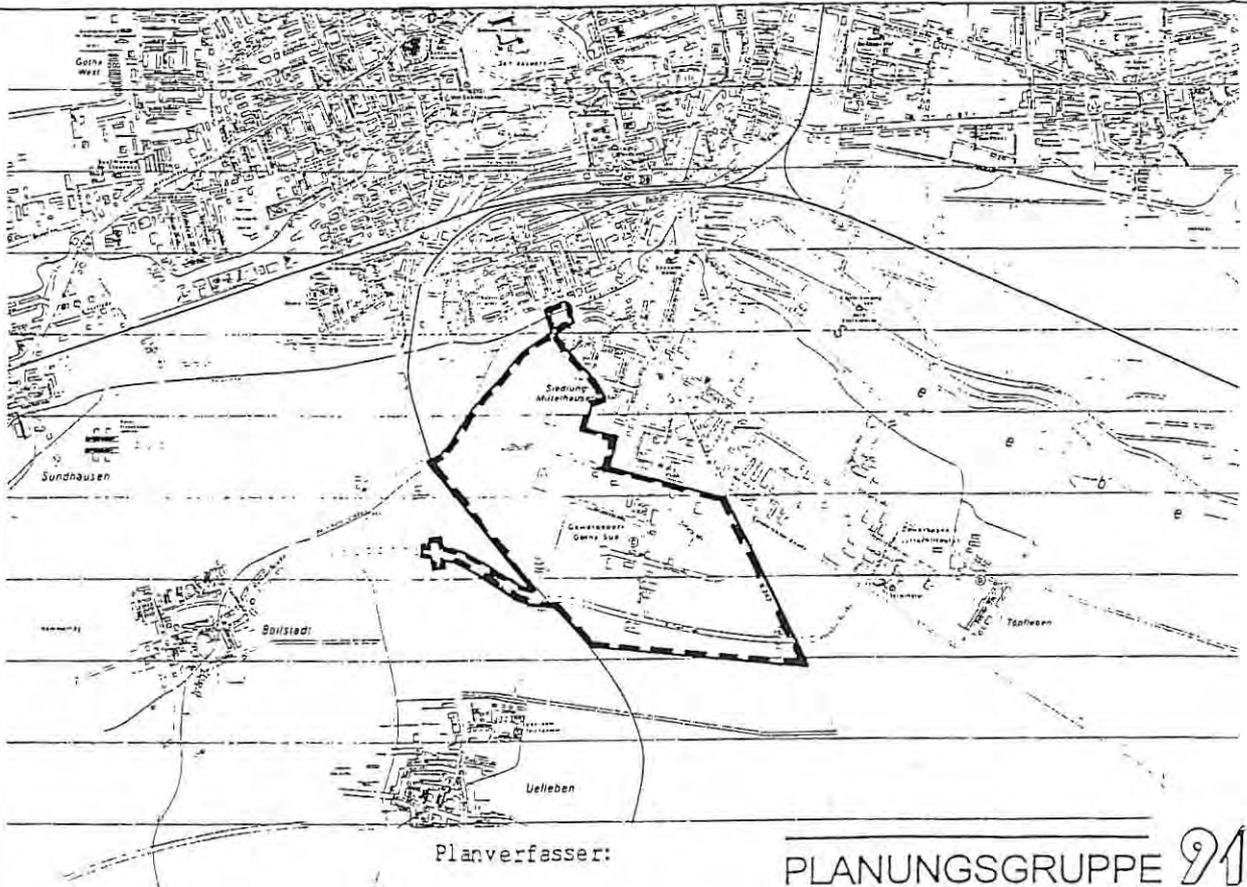
## BEBAUUNGSPLAN NR. 15

### " Industrie- und Gewerbegebiet Gotha- Süd/ UE "

#### TEIL B

Textliche Festsetzungen zur Planzeichnung

Planungsstand: Februar 2003



Planverfasser:

PLANUNGSGRUPPE 91  
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG

Gartenstraße 52  
99667 Gotha

Telefon: 03621 / 29 159  
Fax: 03621 / 29 160



# TEIL B - TEXTTEIL

## BEBAUUNGSPLAN NR. 15

### INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET GOTHA-SÜD / UE

Dieser Textteil ist nur gültig in Zusammenhang mit den zeichnerischen Festsetzungen (Teil A), Stand Februar 2003. 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

Siehe Planeintrag - Festsetzungsschlüssel

##### 1.1 Industriegebiet

Industriegebiet (GI), zulässige Bebauung gem. § 9 Abs. (1), (2), (3) Nr. 1 BauNVO unter Beachtung von Pkt. 1.5 und Pkt. 1.6.

Die Vorhaben gem. § 9 Abs.(3) Nr.2 BauNVO sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig.

##### 1.2 Gewerbegebiet

Gewerbegebiet (GE), zulässige Bebauung gem. § 8 BauNVO Abs. (1), (2) und (3) Nr. 1 unter Beachtung von Pkt. 1.5 und Pkt. 1.6.

Vorhaben gem. § 8 Abs. (3) Nr. 2 und 3 BauNVO sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig.

##### 1.3 Gewerbegebiet mit Einschränkung

Gewerbegebiet mit Einschränkung (GEE), zulässige Bebauung gem. § 8 Abs. (1), (2) und (3) Nr. 1 BauNVO unter Beachtung von Pkt. 1.5 und mit der Einschränkung, dass die max. Emissionsbelastung des Gebietes die zulässigen Werte, die unter Pkt. 1.6 festgesetzt sind, nicht überschreiten darf. Vorhaben gem. § 8 Abs.(3) Nr. 2 und 3 BauNVO sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig.

**1.4 Sondergebiete**

**1.4.1 Sondergebiet Einkauf**

Das Sondergebiet Einkauf dient der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe für die Verkaufssortimente Möbel und Elektronik. Zulässig sind:

- Verkaufseinrichtungen für Möbel aller Art bis max. 1500 m<sup>2</sup>  
Verkaufsraumfläche davon max. 10 % für Randsortimente
- ein Elektronikfachmarkt mit max. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche

Darüber hinaus sind keine weiteren Einzelhandelseinrichtungen zulässig.

**1.4.2 Sondergebiet Vergnügungsstätte-Spielhalle**

Im Teilgebiet SO vs ist die Art der Nutzung mit der Zweckbestimmung für Vergnügungsstätte - Spielhalle festgeschrieben. Es sind nur Vergnügungsstätten / Spielhallen zulässig (max. 3 Spielotheken einschl. Billardräume und Gastronomie).

**1.5 Zulässigkeit von Handelstätigkeiten**

In den Teilgebieten GI, GE und GEE ist Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen. Nicht von dieser Regelung betroffen sind Autohäuser sowie reiner Baustoffhandel.

**1.6 Begrenzung der flächenbezogenen Schall-Leistungspegel Lw“ in dB/m<sup>2</sup>**

Nutzungsart	GI 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	GI 1, 2	GE 1b, 3, 4, 5	GE 2, 6, 7, 8	GE 1a, SO EINKAUF	GEE	SO VS
Lw“							
tags (dB/m <sup>2</sup> )	65	65	65	65	60	60	65
nachts (dB/m <sup>2</sup> )	55	50	50	55	45	0	55

Die schalltechnischen Emissionsbegrenzungen zu den Flächennutzungen (flächenbezogener Schalleistungspegel gem. Tabelle) sind nachweislich einzuhalten.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

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

### **2.1 Grundflächenzahl**

Siehe Planeintrag -, Festsetzungsschlüssel

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. (4) Nr. 1 BauNVO.

Flächenanteile der außerhalb des Baugrundstückes erworbenen Stellplätze sind der Grundstücksfläche hinzuzurechnen (§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB, § 21a Abs. (2) BauNVO).

### **2.2 Geschossflächenzahl**

Siehe Planeintrag - Festsetzungsschlüssel

### **2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Siehe Planeintrag - Festsetzungsschlüssel

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind durch die im Festsetzungsschlüssel bestimmten Höhenangaben festgeschrieben. Ausnahmen sind für technisch bedingte Aufbauten bis zu 3,0 m zulässig. Für das Gebiet mit der Bezeichnung GI 5 ist eine Überschreitung der im Festsetzungsschlüssel eingetragenen Höhe für 60% der Grundstücksfläche bis zu 16 m Höhe zulässig.

Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage gilt:

Gebäudehöhen:

- bei Flachdach Oberkante Attika bzw. bei geneigtem Dach Firsthöhe über Oberkante Fußboden
- Oberkante Fußboden  $\leq$  30 cm über Oberfläche natürliches Gelände

### 3. **Bauweise**

§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, § 6 ThürBO

Siehe Planeintrag - Festsetzungsschlüssel

Festsetzungen zur abweichenden Bauweise:

- Für die Gebäudelänge der baulichen Anlagen wird keine Längenbegrenzung festgesetzt, das gilt nicht für bauliche Anlagen gem. § 14 BauNVO.
- Die Gebäudelänge der Anlagen nach § 14 BauNVO darf 20 m nicht überschreiten.
- Ausnahmen sind für alle Anlagen nach § 14 Abs. (2) BauNVO in den im Plan ausgewiesenen Flächen für Versorgungsanlagen zulässig.
- Für die Gebäude, deren Außenwände eine Länge von 40 m überschreiten, ist die Fassade durch gestalterische Elemente bzw. Begrünung zu gliedern.

### 4. **Verkehrsflächen**

#### 4.1 **Straßenverkehrsflächen**

Siehe Planeintrag - Lage und Straßenquerschnitte

Die Querung der 2. Verkehrsanbindung Industrie- und Gewerbegebiet mit der Bahntrasse ist als Straßenbrücke auszuführen.

#### 4.2. **Flächen, die für die Entwicklung von Verkehrs-/Bahnanlagen von jeder Bebauung freizuhalten sind.**

(§ 9 Abs. (1) Nr. 10 BauGB)

Die Flächen sind für die Entwicklung von Verkehrs- und Bahnanlagen von jeder von jeder anderweitigen Bebauung freizuhalten.

### 5. **Flächen für Versorgungsanlagen**

Siehe Planeintrag - Lage und eingetragene Zweckbestimmung

## 6. Grünflächen

§ 9 Abs. (1) Nr. 15 Bau GB

In allen öffentlichen Flächen für grünordnerische Maßnahmen (Punkt 6 und 8) sind die natürlichen topografischen Gegebenheiten - wie Hangkanten, Talformen, Hochflächen und anschließende Hangkanten - mit ihren Besonderheiten im Relief (Wasserrinnen, Mulden usw.), sowie die landschaftlichen Konturen zu sichern.

### G 1 Grünfläche an der B 247 - Verkehrsgrün

Die Lindenallee ist dauerhaft zu erhalten. Die Grünfläche ist als extensive Wildblumenwiese anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten. Im westlichen Randbereich der Grünfläche ist eine mind. 5 m breite, überwiegend geschlossene Gehölzpflanzung mit Sträuchern gem. Artenliste 3 und 6 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige und nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.

### G 2 Grünfläche am Umspannwerk

Die Grünfläche ist als extensive Wildblumenwiese anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten.

### G 3 Kleingärten am Königsbrunnen

Die bestehenden Kleingärten sind zu erhalten.

Die Einfriedungen der Kleingärten sind auf die Gartenseite des Gewässerslaufes zu versetzen. Alle künstlichen Einbauten in der Gewässersohle sind zu entfernen.

### G 4 Private Dauerkleingärten

Die bestehende Kleingartensiedlung ist zu erhalten.

### G 5 Grünzug entlang des Grabens

Der Graben ist als offener Lauf zu erhalten. Entlang der Grundstücksgrenze ist an der Ostseite des Grabens ein 5 m breiter Streifen, entlang der Grundstücksgrenzen an der Westseite des Grabens ein 2 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche anzulegen. Auf dem östlichen Grünstreifen sind Bäume und Sträucher in gruppenartiger Anordnung gem. Artenliste 3 zu pflanzen. Die Anordnung der Gehölze erfolgt zur Grundstücksseite in linearer, geschlossener Form und zur Grabenseite aufgelockert. An den Querungspunkten des Grabens mit Wegen und Straßen sind hochstämmige Trauerweiden mit einem Stammumfang von 16/18 cm an der Böschungsoberkante zu pflanzen. Als Richtwert für die anzulegende Gehölzfläche wird 20% der Grabenparzelle festgelegt. Die Westseite des Grabens ist bis auf den vorhandenen Gehölzbestand als Grünland zu erhalten.

Die Grünfläche westlich des Fuß- und Radweges ist als Glatthaferwiese anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten. In die Grünfläche sind entsprechend der Planzeichnung wegebegleitend Obstbaumhochstämme im Abstand von 8 m einzubringen.

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

**7. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

§ 9 Abs. (1) Nr. 16 BauGB

Die Regenrückhaltebecken sind in naturnaher Bauweise als terrassierte Erdbecken anzulegen und dem Standort entsprechend zu begrünen. Der Graben zur Vorflut (Gem. Gotha, Flur 21 Flurstk. 54) ist naturnah als offener Lauf herzustellen.

**8. 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;

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen i.S. § 8a Abs. (1) Satz 2 BNatSchG

**8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB;

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen i.S. § 8a Abs. (1) Satz 2 BNatSchG

**EN 1 Entwicklungsfläche am Regenrückhaltebecken**

Die ausgewiesene Fläche ist landschaftsgerecht mit Gehölz- und Wiesenflächen anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten. Der Richtwert für die neu anzulegende Gehölzfläche beträgt 25% der Gesamtfläche.

**EN 2 Entwicklungsfläche Quellfassungsgebiet Königsbrunnen**

Im Quellfassungsgebiet Königsbrunnen sind die technischen Anlagen hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit zu sanieren. Alle Großgehölze sind dauerhaft zu erhalten. Die abgestorbenen Gehölze sind zu entfernen und durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Der Unterwuchs ist als Extensivgrünland zu entwickeln und zu erhalten.

- EN 3 Entwicklungsfläche Quellabfluss Königsbrunnen  
Der natürliche Zustand des Quellabflusses des Königsbrunnens ist soweit wie möglich wiederherzustellen. Die Freiflächen sind als extensives Grünland zu entwickeln und sind dauerhaft als solches zu erhalten. Einfriedungen, die das Gewässer einschließen, sind zu entfernen. An den natürlichen Hangkanten des Taleinschnittes sind Ergänzungspflanzungen mit standortgerechten Gehölzen der Artenliste 6 durchzuführen.
- EN 4 Entwicklungsfläche Feuchtbiotop „Aquarium“  
Der südlich der Ratsrinne gelegene Teil des Feuchtbiotops „Aquarium“ ist soweit wie möglich in seiner historischen Form wiederherzustellen und dauerhaft zu erhalten. Zur Ufersicherung sind ausschließlich natürliche Materialien zu verwenden. Die Anlage öffentlicher Wege in den Freiflächen ist in ungebundener Form auszuführen.  
Nördlich der Ratsrinne sind zur Entwicklung eines Erlenbruchwaldes Initialpflanzungen vorzunehmen (Richtwert: 1 Baum/50m<sup>2</sup>). Natürliche Senken sind zu erhalten bzw. neu anzulegen.
- EN 5 Entwicklungsfläche an der Hangkante zum Boilstädter Wasser  
Die Fläche ist locker zu bepflanzen. Der Richtwert für die neu anzulegende Gehölzfläche beträgt 25% der Gesamtfläche. Die Bepflanzung hat zum überwiegenden Teil entlang des Industrie- und Gewerbegebietes und an der Hangkante zu den Dauerkleingärten zu erfolgen. Auf der Freifläche ist die Bepflanzung in stark aufgelockerter Form durchzuführen. Die Pflanzung hochstämmiger Obstbäume ist zulässig.
- EN 6 Entwicklungsfläche zwischen den Gleisen  
Die Grünfläche ist als Wildblumenwiese mit stark aufgelockerter Baum- und Strauchbepflanzung gemäß Artenliste Nr. 6 anzulegen. Vorhandener Gehölzbestand ist zu erhalten. Der Richtwert für die neu anzulegende Gehölzfläche beträgt 20 % der Gesamtfläche.
- EN 7 Entwicklungsfläche an der ehemaligen Gleisanlage  
Das intensiv bewirtschaftete Grünland zwischen den gemäß § 18 ThürNatG besonders geschützten Trockengebüschen auf den Dammschüttungen ist als Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft als solches zu erhalten.
- EN 8 Entwicklungsfläche am Bahngleis  
Die Fläche ist als Streuobstwiese anzulegen. Das Grünland ist dazu als extensive Wildblumenwiese anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten. Für die Obstbaumpflanzung sind ausschließlich hochstämmige Obstbäume streuobsttauglicher Sorten zu verwenden. Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige und nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen. Die Randbereiche zum Bahngleis und zur Sukzessionsfläche ER 2 sind in einer Breite von mind. 10 m von einer Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten.

## 8.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. (1) Nr. 25a BauGB

### A 1 Pflanzflächen am Umspannwerk

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als überwiegend geschlossene Gehölzflächen mit Bäumen und Sträuchern gem. Artenliste 6 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Richtwert für den Anteil an Obstbaumhochstämmen beträgt 20%.

### A 2 Pflanzfläche auf dem Gelände der ehemaligen Manufaktur

Die gesamte Fläche ist vollflächig mit Gehölzen der Artenliste 6 zu bepflanzen und als geschlossene Gehölzpflanzung dauerhaft zu erhalten.

### A 3 Pflanzfläche südlich GE 5

Die Pflanzfläche ist als Streuobstwiese anzulegen. Das Grünland ist dazu als extensive Wildblumenwiese anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten. Für die Obstbaumpflanzung sind ausschließlich hochstämmige Obstbäume streuobsttauglicher Sorten zu verwenden. Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige und nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.

Zur Abgrenzung der Fläche zum Baufeld und zur Straße ist eine 2 m breite Benjes-Hecke anzulegen. Initialpflanzungen innerhalb der Benjes-Hecke sind zulässig.

### A 4 Pflanzfläche entlang der geplanten Umgehungsstraße - Verkehrsgrün

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Gehölzgruppen zu bepflanzen. Der Richtwert für den Gehölzanteil beträgt 30 %. Auf den Pflanzflächen und den Böschungflächen der Dammlage ist eine 10 m breite, überwiegend geschlossene Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern gem. Artenliste 3 und 6 als Sichtschutzpflanzung anzulegen. Die angrenzenden Grünflächen-Streifen sind als extensive Wildblumenwiese anzulegen. Der Innenkreis der Kreisverkehrsanlage ist als Grünfläche zu gestalten. Die für den Bau des Brückenbauwerkes erforderlichen Rodungen am Gehölzstreifen entlang der Bahnlinie sind auf das notwendige Maß zu reduzieren und nach Fertigstellung des Bauwerkes neu anzulegen. Die eingetragenen Standorte für Straßenbäume können unter Berücksichtigung der Leitungstrassen und der Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen räumlich angepasst werden. Bäume 1. Ordnung sind mind. alle 15 m, Bäume 2. Ordnung mind. alle 8 m zu pflanzen. Alle Gehölzflächen und Ansaaten sind dauerhaft zu erhalten. Alle nicht angewachsenen oder abgängigen Straßenbäume sind zu ersetzen.

Die Grünfläche A 4 ist der mit der Signatur  gekennzeichneten Fläche für die 2. Verkehrsanbindung Industrie- und Gewerbegebiet als Ausgleichsfläche zugeordnet.

A 5 Pflanzfläche an der Bahnlinie

Die Fläche ist als aufgelockerte Gehölzfläche aus Bäumen und Sträuchern gem. Artenliste 6 zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Richtwert für den Gehölzanteil beträgt 40% der Gesamtfläche. Beidseitig des nordöstlich verlaufenden Fußweges ist auf dem Grünstreifen eine Baumreihe aus Obstbaumhochstämmen mit einem Pflanzabstand von 8 m anzulegen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Nicht angewachsene oder abgängige Obstbäume sind zu ersetzen.

A 6 Pflanzfläche zur südlichen Einbindung des Industrie- und Gewerbegebietes

Auf der 14 m breiten Fläche ist eine mindestens 10 m breite freiwachsende Hecke mit Überhältern gem. Artenliste 6 anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Der südliche Rand ist in aufgelockerter Form anzulegen. Die gehölzfreie Fläche ist als extensive Wildblumenwiese anzulegen und dauerhaft als solche zu erhalten.

A 7 Pflanzung Straßenbäume / Straßenbegleitgrün

In Abstimmung mit den im Straßenraum befindlichen Leitungstrassen und der freizuhaltenen Sichtfelder sind auf den ausgewiesenen Standorten für Straßenbäume unter Freihaltung der Grundstückszufahrten Alleebäume der Artenliste 1 zu pflanzen.

Bäume 1. Ordnung sind mind. alle 15 m, Bäume 2. Ordnung mind. alle 8 m zu pflanzen. In begründeten Fällen (z.B. Vorplatzgestaltung) können Ausnahmen gewährt werden, wenn für die Anpflanzung an anderer Stelle Sorge getragen wird. Diese Ersatzpflanzungen sind den Anpflanzungen auf privaten Grundstücken nicht anzurechnen. Zu verwenden sind Hochstämmen mit einem Stammumfang von 20/25 cm für Bäume 1. Ordnung, 16/18 cm für Bäume 2. Ordnung (gemessen in 1 m Höhe). Alle nicht angewachsenen oder abgängigen Straßenbäume sind zu ersetzen.

### 8.3 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. (1) Nr. 25b BauGB

- ER 1 Erhaltungsfläche auf dem Gelände der ehemaligen Manufaktur  
Die vorhandene Vegetationsstruktur ist mit ihren Ruderalbereichen und Gehölzen dauerhaft zu erhalten. Extensive Beweidung der Fläche ist zulässig.
- ER 2 Erhaltung Sukzessionsfläche am Bahngleis  
Die vorhandene Vegetationsstruktur ist mit ihren Ruderalbereichen und Gehölzen dauerhaft zu erhalten. Gehölzpflanzungen sind nicht zulässig.
- ER 3 Gehölzerhaltung entlang der Bahnlinie  
Der Gehölzstreifen entlang der Bahnlinie ist dauerhaft zu erhalten.

## 9. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 1a (3) BauGB

### 9.1. Obstbaumpflanzungen

Dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die öffentliche Wegeparzelle in der Gemarkung Uelleben, Flur 2, Flurstk. 4 als Ausgleichsfläche zugeordnet. Entlang des Weges sind beidseitig insgesamt 120 Obstbaumhochstämme in einem Pflanzabstand von 8 m zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige und nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.

### 9.2. Rekultivierung

Dem mit der Signatur  gekennzeichneten Teilbereich der 2. Verkehrsanbindung Industrie- und Gewerbegebiet sind in der Gemarkung Sundhausen, Flur 4 die im Eigentum der Stadt befindlichen Flurstücke 688, 689 und 690 als Ersatzflächen zugeordnet. Das Gelände ist zu rekultivieren. Im einzelnen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Abriss der Gebäude bis auf die Scheune
- Entsiegelung der Betonplattenflächen und -wege
- Abbau der Einzäunung
- Beseitigung der Müllablagerungen
- Bepflanzung eines Teils der Fläche mit standortgerechten Gehölzen
- Fledermausgerechte Umgestaltung des Bunkers
- Fledermausgerechte Gestaltung der Fassade und eines Teils des Dachbodens der Scheune

Die Fläche ist als Wiesenfläche mit lockerer Gehölzbepflanzung zu gestalten und dauerhaft als Freifläche zu erhalten.

**B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 83 Abs. (1) und (4) ThürBO i.V.m. § 9 Abs. (4) BauGB

**1. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke**

§ 9 Abs. (1) und § 83 Abs.(1) Nr. 6 ThürBO

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind zu folgendem Anteil als Grünfläche anzulegen:

In den Gebieten:

- GEE, GE 1b, GE 2, GE 5, GI 4, GI 11, SOvs (GRZ 0,6): mind. 80%

In den Gebieten:

- GI 1-3, GI 5-10, GI 12, GE 1a, GE 3-4, GE 6-7, SOEinkauf (GRZ 0,8): 100%

Mindestens 40 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Gehölzflächen anzulegen.

Bei aneinandergrenzenden privaten Grundstücken ist beidseitig der Grenze auf der gesamten Länge eine 3,5 m breite Grünfläche vollflächig anzulegen. Bei Angrenzung privater an öffentliche Grundstücke ist an der Grenze des privaten Grundstückes auf der gesamten Länge eine 3,5 m breite Grünfläche vollflächig anzulegen. Zur Herstellung notwendiger Grundstückszufahrten darf diese Grünfläche unterbrochen werden.

Ausnahmen von dieser Regelung sind zulässig, wenn die Grundstücksgröße 0,5 ha nicht überschreitet. Die Eingrünung zu den Nachbargrundstücken kann in diesem Fall bis auf 1,5 m verringert werden. Auf diesen Grünflächen ist eine überwiegend geschlossene Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern gem.

Artenliste 4 anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Diese Pflanzungen können für die o.g. Grün- und Gehölzflächenanteile zur Anrechnung gebracht werden.

**2. Zulässigkeit von Vorhaben in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

§ 23 Abs. (5) BauNVO

Die Zulässigkeit von Anlagen gem. § 14 Abs. (1) BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird auf die Errichtung von Stellplätzen und Anlagen gem. § 14 Abs. (2) BauNVO beschränkt.

### 3. Gestaltung der überbaubaren Grundstücksfläche

Geschlossene, nicht gegliederte Wandflächen sind ab einer Außenwandlänge von 40 m zu begrünen. Die Fassade ist dabei mit kletternden und rankenden Pflanzen gem. Artenliste 2 zu bepflanzen; soweit erforderlich, sind die Flächen mit Kletterhilfen auszustatten.

### 4. Gestaltung der Stellplätze und von sonstigen befestigten Freiflächen

Stellplatzanlagen sind nach jeweils 4 Stellplätzen durch eine Grüninsel in der Größe eines Stellplatzes zu gliedern. Diese Grünflächen sind mit jeweils einem Baum und Sträuchern gem. Artenliste 1 zu bepflanzen. Bei Stellplatzanlagen im Bereich der Hochspannungstrasse ist für die Baumpflanzungen die Artenliste 5 zu verwenden. Es ist ein Mindestabstand zum Leiter von 2,5 m einzuhalten.

Stellplatzanlagen mit mehr als einer Parkreihe auf privaten Grundstücken sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche durch Eingrünung mittels Hecken oder Gehölzen der Artenliste 1 abzugrenzen.

Fahrflächen, Stellplätze, Höfe, Lagerplätze und dergl. sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien auszubauen, z.B. mit Pflaster mit großer Fuge, wassergebundener Decke oder Schotterrasen. Eine vollständige Versiegelung (z.B. mit bituminösen Baustoffen) ist nicht zulässig. Bituminöse und gepflasterte Oberflächen sind ausschließlich für Fahrbahnen, Grundstücks- und Gebäudezufahrten als auch für Höfe und Lagerflächen zulässig, die für den Schwerverkehr zugänglich als auch vom Betriebsablauf notwendig sind.

### 5. Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen

§ 9 Abs. (4) BauGB i.V.m. § 83 Abs. (1) Nr. 2 und Abs. (2) Nr. 1 ThürBO

- 5.1 Die Höhe von Werbeanlagen jeglicher Art darf die festgesetzten Firsthöhen nicht überschreiten.
- 5.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen in der Länge höchstens ein Drittel der sichtbaren Gebäudefassade einnehmen. Bei mehreren Werbeanlagen an einem Gebäude gilt dies für die Gesamtabwicklung aller Anlagen. Die Schrifthöhe darf max. ein Fünftel der Gebäudehöhe, jedoch nicht mehr als 1,80 m betragen. Zeichen, Logos und Embleme sind bis max. 2,0 m Höhe zulässig, für ihre Länge gilt Satz 1. Sie sind auf den Bemessungsrahmen der Werbeanlagen anzurechnen.
- 5.3 Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Ansichtsfläche von 10 m<sup>2</sup> zulässig und dem in Absatz 2 festgesetzten Bemessungsrahmen anzurechnen.

## **C) WEITERGEHENDE EMPFEHLUNGEN**

### **1. Behandlung von Oberflächen- und Drainagewasser**

Der Regenwasserabfluss von begrünten Dachflächen sowie das Drainagewasser sind im Sinne eines kleinen Wasserkreislaufes möglichst weitgehend in den Freiflächen zur Versickerung zu bringen bzw., wenn die anfallende Wassermenge es erforderlich macht, dem Regenrückhaltebecken zuzuleiten.

### **2. Ergänzung des Bauantrages**

Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freianlagen sowie der Dach- und Fassadenbegrünung ist in einem Freiflächengestaltungsplan zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen.

### **3. Empfehlung zur Auswahl der Freiraumbeleuchtung**

Bei der Auswahl der Freiraumbeleuchtung sollen generell gekapselte Beleuchtungskörper verwendet werden. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung von gekapselten Natriumdampflampen empfohlen.

**D) HINWEISE**

1. Meldepflicht von Bodendenkmalen gem. § 16 Thür. Denkmalschutzgesetz  
Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) ist das Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu verständigen. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern, die Funde sind im Zusammenhang im Boden zu belassen.
2. Zur Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes der Industrie-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen bleiben die für die 2. Verkehrsanbindung Industrie- und Gewerbegebiet notwendigen und verursachten Flächenanteile unberücksichtigt.
3. Bei Bekanntwerden / Auffinden von Altablagerungen (schadstoffkontaminierte Medien) ist das Staatliche Umweltamt Erfurt, Dezernat Abfallwirtschaft / Altlasten, Hallesche Straße 16, 99085 Erfurt, zu informieren.  
Die gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen sind, sind von jeder Bebauung freizuhalten. Art und Umfang der Behandlung der Altlastenverdachtsflächen sind mit der zuständigen Umweltbehörde abzustimmen.
4. Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
5. Bei Neuanpflanzungen sind die bestehenden Leitungsrechte zu beachten.
6. Die Begründung dient der Darlegung des Bebauungsplanes. In Bezug auf die Grünflächen sind die in der Begründung aufgeführten Pflegehinweise zu beachten.
7. Belange des Luftverkehrs  
Für den Sonderlandeplatz Gotha-Ost wurde mit der Genehmigung vom 17.05.1061 ein Bauschutzbereich Klasse „B“ festgelegt.  
Für Baumaßnahmen, die die Hindernisfreiheit (=347 m ü. NN im Umkreis von 5 km zum Landeplatz) des Bauschutzbereiches durchstoßen, ist die Zustimmung des Thüringer Landesverwaltungsamtes, Referat Luftverkehr, erforderlich.  
Gem. § 16 a LuftVG müssen Geräte und Anlagen (z.B. Kräne), die eine Höhe von 20 m über Gelände überschreiten, vom Thüringer Landesverwaltungsamt, Ref. Luftverkehr, vor der Aufstellung bezüglich einer Kennzeichnung als Luftfahrthindernis geprüft werden.

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 Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom *Februar 2003*..... wird hiermit ausfertigt.

Gotha, den *20.10.2003*



*P. Doenitz*  
Doenitz  
Oberbürgermeister



## ANHANG



## Artenliste 1 (Stellplätze)

### Hoch wachsende Bäume:

*Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)  
*Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)  
*Betula pendula* (Weiß-Birke)  
*Quercus petraea* (Trauben-Eiche)  
*Quercus robur* (Stiel-Eiche)  
*Tilia cordata* (Winter-Linde)

### Bäume mit niedriger bis mittlerer Wuchshöhe:

*Acer campestre* (Feld-Ahorn)  
*Acer platanoides* 'Globosum' (Spitz-Ahorn)  
*Carpinus betulus* (Hain-Buche)  
*Sorbus aria* (Mehlbeere)  
*Sorbus aucuparia* (Eberesche)  
*Sorbus torminalis* (Elsbeere)  
*Sorbus intermedia* (Schwedisch Mehlbeere)

### Sträucher / Großsträucher:

*Acer ginalla* (Feuer-Ahorn)  
*Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)  
*Crataegus laevigata* (Zweiggrifflicher Weißdorn)  
*Cornus mas* (Kornelkirsche)  
*Forsythia intermedia* (Forsythie)  
*Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster)  
*Ligustrum vulgare* 'Atrovirens' (Wintergrüner Liguster)  
*Rhamnus cathartica* (Echter Kreuzdorn)  
*Rosa canina* (Hunds-Rose)  
*Rosa rubiginosa* (Wein-Rose)  
*Rosa rugosa* (Apfel-Rose)  
*Spiraea arguta* (Spierstrauch)  
*Symphoricarpos racemosus* (Schneebeere)  
*Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

## Artenliste 2 (Kletterpflanzen / Schlingpflanzen)

*Actimidia arguta* (Strahlengriffel)  
*Clematis paniculata* (Waldrebe)  
*Clematis vitalba* (Gemeine Waldrebe)  
*Hedera helix* (Gemeiner Efeu)  
*Hydrangea petiolaris* (Kletter-Hortensie)  
*Lonicera caprifolium* 'Major' (Geißblatt)  
*Lonicera heckrottii* (Geißblatt)  
*Lonicera tellmanniana* (Goldgeißblatt)

*Parthenocissus quinquefolia* (Wilder Wein)  
*Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii' (Wilder Wein)  
*Polygonum aubertii* (Knöterich, nur an Pergolen  
empfehlenswert)  
*Wisteria sinensis* (Blauregen, Glyzinie)

### Artenliste 3 (Grünzug entlang des Grabens)

#### Bäume:

*Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)  
*Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle)  
*Alnus incana* (Grau-Erle)  
*Betula pendula* (Weiß-Birke)  
*Carpinus betulus* (Hain-Buche)  
*Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)  
*Salix alba* (Silber-Weide)  
*Salix alba* 'Tristis' (Trauer-Weide)  
*Sorbus aucuparia* (Eberesche)  
*Sorbus torminalis* (Elsbeere)  
*Ulmus laevis* (Flatter-Ulme)

#### Sträucher / Großsträucher:

*Cornus mas* (Kornelkirsche)  
*Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel)  
*Corylus avellana* (Haselnuß)  
*Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)  
*Crataegus laevigata* (Zweiggrifflicher Weißdorn)  
*Euonymus europaeus* (Europ. Pfaffenhütchen)  
*Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster)  
*Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)  
*Padus avium* (Gewöhnliche Traubenkirsche)  
*Rhamnus frangula* (Faulbaum)  
*Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)  
*Sambucus racemosa* (Trauben-Holunder)  
*Salix caprea* (Sal-Weide)  
*Salix eleagnos* (Ufer-.Weide)  
*Salix purpurea* (Purpur-Weide)  
*Salix viminalis* (Korb-Weide)

## Artenliste 4 (private Grünflächen)

## Bäume:

*Acer campestre* (Feld-Ahorn)  
*Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)  
*Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)  
*Acer rubrum* (Rot-Ahorn)  
*Aesculus carnea* (Rotblütige Roßkastanie)  
*Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle)  
*Betula pendula* (Weiß-Birke)  
*Carpinus betulus* (Hain-Buche)  
*Malus domestica* (Kultur-Apfel)  
*Pyrus pyraster* (Kultur-Birne)  
*Pyrus communis* (Wild-Birne)  
*Prunus avium* (Süß-Kirsche)  
*Prunus padus* (Trauben-Kirsche)  
*Quercus coccinea* (Scharlach-Eiche)  
*Quercus petraea* (Trauben-Eiche)  
*Quercus robur* (Stiel-Eiche)  
*Robinia pseudacacia* (Schein-Akazie)  
*Sorbus aria* (Mehlbeere)  
*Sorbus aucuparia* (Eberesche)  
*Sorbus domestica* (Speierling)  
*Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde)  
*Tilia cordata* (Winter-Linde)  
*Ulmus glabra* (Berg-Ulme)

## Sträucher / Großsträucher:

*Cornus alba* (Tartarischer Hartriegel)  
*Cornus mas* (Kornelkirsche)  
*Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel)  
*Corylus avellana* (Haselnuß)  
*Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)  
*Crataegus laevigata* (Zweiggrifflicher Weißdorn)  
*Euonymus europaeus* (Europ. Pfaffenhütchen)  
*Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster)  
*Ribes sanguineum* (Johannisbeere)  
*Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)  
*Spiraea arguta* (Spierstrauch)  
*Symphoricarpos racemosus* (Schneebeere)  
*Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)  
*Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

### Artenliste 5 (Stellplätze im Bereich der Hochspannungstrasse)

Bäume mit niedriger Wuchshöhe: *Acer platanoides* 'Globosum' (Kugel-Spitzahorn)  
*Acer negundo* 'Odessanum' (Eschen-Ahorn)  
*Acer campestre* (Feld-Ahorn)  
*Crataegus monogyna* -Hochstämme- (Eingrifflicher Weißdorn)  
*Robinia pseudacacia* 'Umbracifera' (Echte Kugelakazie)

### Sträucher / Großsträucher:

*Berberis in* Arten (Berberitze)  
*Buddleia in* Arten (Sommer-Flieder)  
*Cornus alba in* Sorten (Hartriegel)  
*Cornus alternifolia* (wechselblättriger Hartriegel)  
*Cornus florida* (Blumen-Hartriegel)  
*Cornus mas* (Kornelkirsche)  
*Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel)  
*Corylus avellana* (Haselnuß)  
*Forsythia intermedia* (Forsythie)  
*Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster)  
*Ligustrum vulgare* 'Atrovirens' (Wintergrüner Liguster)  
*Lonicera coerulea* (Blaue Heckenkirsche)  
*Lonicera xylosteum* (Gemeine Heckenkirsche)  
*Potentilla fruticosa* (Gemeiner Fingerstrauch)  
*Rhamnus cathartica* (Echter Kreuzdorn)  
*Ribes sanguineum* (Johannisbeere)  
*Rosa canina* (Hunds-Rose)  
*Rosa rubiginosa* (Wein-Rose)  
*Salix purpurea* 'Nana' (Kugel-Weide)  
*Spiraea arguta* (Spierstrauch)  
*Symphoricarpos racemosus* (Schneebeere)  
*Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)  
*Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

### Artenliste 6 (potentiell natürliche Vegetation)

Bäume: *Acer campestre* (Feld-Ahorn)  
*Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)  
*Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)  
*Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle)  
*Carpinus betulus* (Hain-Buche)

*Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)  
*Quercus petraea* (Trauben-Eiche)  
*Quercus robur* (Stiel-Eiche)

**Sträucher:**

*Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel)  
*Corylus avellana* (Haselnuß)  
*Crataegus laevigata* (Zweigrifflicher Weißdorn)  
*Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)  
*Daphne mezereum* (Seidelbast)  
*Euonymus europaeus* (Europ. Pfaffenhütchen)  
*Frangula alnus* (Faulbaum)  
*Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)  
*Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

Darüberhinaus wird eine Ergänzung mit heimischen, standortgerechten Pflanzen empfohlen. (e) = durch frühere Anpflanzungen verwildert und eingebürgert.

**Bäume:**

*Alnus incana* (e) (Grau-Erle)  
*Betula pendula* (Weißbirke)  
*Malus communis* (Holz-Apfel)  
*Populus alba* (e) (Silber-Pappel)  
*Populus nigra* (e) (Schwarz-Pappel)  
*Populus tremula* (Zitter-Pappel)  
*Prunus avium* (e) (Vogel-Kirsche)  
*Prunus padus* (Trauben-Kirsche)  
*Salix alba* (Silber-Weide)  
*Salix caprea* (Sal-Weide)  
*Salix viminalis* (Korb-Weide)  
*Sorbus aria* (Mehlbeere)  
*Sorbus aucuparia* (Eberesche)  
*Sorbus domestica* (Speierling)  
*Sorbus intermedia* (e) (Schwedische Mehlbeere)  
*Sorbus torminalis* (Elsbeere)  
*Tilia cordata* (e) (Winter-Linde)  
*Tilia europaea* (Holländische Linde)  
*Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde)  
*Ulmus carpinifolia* (e) (Feld-Ulme)  
*Ulmus glabra* (Berg-Ulme)  
*Ulmus laevis* (e) (Flatter-Ulme)

**Sträucher:**

*Amelanchier ovalis* (Gewöhnliche Felsenbirne)  
*Berberis vulgaris* (Berberitze)  
*Cornus mas* (e) (Kornelkirsche)  
*Cotoneaster integerrimus* (Gewöhnl. Felsenmispel)  
*Ligustrum vulgare* (e) (Gemeiner Liguster)  
*Ribes alpinum* (Berg-Johannisbeere)  
*Ribes uva-crispa* (e) (Wilde Stachelbeere)  
*Rosa arvensis* (Feld-Rose)  
*Rosa canina* (Hunds-Rose)  
*Rosa majalis* (Mai-Rose)  
*Rosa rubiginosa* (Wein-Rose)  
*Rubus fruticosus* (Echte Brombeere)  
*Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)  
*Sambucus racemosa* (e) (Trauben-Holunder)  
*Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)