



## STADT GOTHA

### BEBAUUNGSPLAN NR. 16 – 1A

#### MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG

#### 1. ÄNDERUNG

#### DORFKERN UELLEBen, TEILBEREICH „AM SCHULWEG“

### TEIL B - TEXTTEIL

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

#### A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. (1) BauGB, BauNVO

##### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. (1) BauGB, BauNVO

**Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß**

§ 4 (1) und (2) BauNVO, § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB, § 16-21a BauNVO, § 2 Abs. 7 ThürBO

##### 2.1 Höhe baulicher Anlagen siehe Planeintrag

WA 1 - 3	I - II
0,3	ED
0	SD / WD / KWD 25 – 48 ° TH = 5,20 m ü HN

Als Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses festgesetzt. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf den höchsten Punkt des jeweils überbauten Bestandsgeländes um maximal 50 cm überschreiten.

##### 2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche siehe Planeintrag

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 BauNVO.

##### 2.3 Vollgeschosse siehe Planeintrag

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

3.1 Bauweise siehe Planeintrag

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

- a) Baugrenzen: Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäude bzw. Gebäudeteile wie folgt überschritten werden: rückwärtige, vom Straßenland abgewandte Baugrenzen bis 1m für Wintergarten etc.
- b) Garagen und Carportanlagen sind mit einem Mindestabstand von 3,00 m von der straßenseitigen Baulinie bzw. Baugrenze zu errichten.
- c) Stellplätze: 1 WE = 1 Stellplatz, mehr als 1 WE = 1,5 Stellplätze/WE

**4. Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB

Die Erschließungsflächen des Plangebietes sind als Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt.

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB; Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen i.S. § 21 BNatSchG

Den dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen sind die auf öffentlichen Flächen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Ausgleichsflächen jeweils anteilig zugeordnet.

**5.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB

Von dem öffentlichen Flurstück 305/21, Flur 4, Gemarkung Uelleben sind dem Bebauungsplangebiet 2.353 m<sup>2</sup> als externe Ausgleichsfläche zugeordnet (s. Planeintrag). Auf dieser Fläche sind 24 hochstämmige Obstbäume in einem Pflanzabstand von 10 m x 10 m anzupflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Sorten nach Artenliste 1 zu verwenden. Folgende Pflanzqualität ist nicht zu unterschreiten: Hochstämme 10/12, 3 x v., mit Drahtballierung

Bereiche ohne geschlossene Vegetationsdecke sind mit einer standortangepassten, kräuterreichen Saatgutmischung anzusäen. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu sichern und zu pflegen.

Artenliste 1:

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Externe Ausgleichsmaßnahme Obstwiese**

Obstgehölze als Hochstämme: (Pflanzqualität: Hochstämme 10/12, 3 x v. mit Drahtballierung)

Apfel	Blenheim Boikenapfel Brettacher Dülmener Rose Finkenwerder Prinzenapfel Galloway Pepping Geheimrat Oldenburg Goldparmäne Grahams Jubiläum Gravensteiner Harberts Renette Jakob Fischer Jakob Lebel Jonathan Kaiser Wilhelm Landsberger Renette Laxton Superb Ontario Rheinischer Bohnapfel Rheinischer Winterrambour Rote Sternrenette Roter Bellefleur Schöner von Boskoop
Birne	Conference Gellerts Butterbirne Gräfin von Paris Köstliche von Charneu Neue von Poiteau
Zwetschge	Hauszwetschge
Walnuss	Sämlinge
Kirschen	

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

Auf dem Flurstück 72/23 sind als Ausgleichsmaßnahme vier Laubbaum-Hochstämme 1. Ordnung (StU 18/20) gemäß Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahme erfolgt in der auf den Zeitpunkt der Baugenehmigung folgenden Pflanzperiode und ist der zuständigen Behörde anzuzeigen.

**Artenliste 2:**

**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Sommerlinde - Tilia platyphyllos  
Winterlinde - Tilia cordata  
Kaiserlinde – Tilia europaea  
Rotahorn – Acer rubrum  
Spitzahorn - Acer platanoides  
Stieleiche - Quercus robur  
Echte Mehlbeere – Sorbus aria  
Platane – Platanus acerifolia  
Gingko – Gingko biloba

**5.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern  
§ 9 Abs. (1) Nr. 25b BauGB**

Der Gehölzsaum, der das Plangebiet im Südwesten einfasst, ist als freiwachsende Hecke mit Überhältern in seiner jetzigen Breite zu erhalten.

**6. Flächen mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten  
§ 9 Abs. (1) Nr. 21 BauGB**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf dem Flurstück 72/10 zwei Flächen mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten (Trasse Versorgungsmedien) festgesetzt.

**B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
§ 83 Abs. (1) und (2) ThürBO i.V.m. § 9 Abs. (4) BauGB**

**1. Zulässigkeit von Vorhaben in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen  
§ 23 Abs. (5) BauNVO**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO zulässig.



## **2. Gestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen**

### *- Dacheindeckungen*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dacheindeckungen in den Farben naturrot bis kupferbraun, anthrazit bis schwarz zulässig. Glasierte Dachziegel sind unzulässig.

### *- Einfriedungen*

Mauern höher als 0,50 m sind unzulässig.

## **C) WEITERGEHENDE EMPFEHLUNGEN**

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

Der Regenwasserabfluss von Dachflächen sowie das Drainagewasser sind im Sinne eines kleinen Wasserkreislaufes möglichst weitgehend in den Freiflächen zur Versickerung zu bringen oder können gesammelt und für einen separaten Brauchwasserkreislauf genutzt werden, sofern dieser Nutzung keine gesundheitlichen oder wasserrechtlichen Belange entgegenstehen. Niederschlagswasser ist nach seiner Nutzung zu Brauchwasserzwecken der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

## **D) HINWEISE**

1. Meldepflicht von Bodendenkmalen gemäß § 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.
2. 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.
3. Bei Bekanntwerden / Auffinden von Altablagerungen (schadstoffkontaminierte Medien) ist das Landratsamt Gotha, Fachbereich 3, Umweltamt, 18.-März-Straße 50, 99867 Gotha, zu informieren.
4. Die Begründung dient der Darlegung des Bebauungsplanes.

Gotha, den 16. Juli 2010



*i. V. b. Kreuch*  
.....  
Kreuch  
(Oberbürgermeister)