

Residenzstadt Gotha

Bebauungsplan Nr. 27: **“Alte Münze“**

Teil B - Textliche Festsetzungen

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 " ALTE MÜNZE "

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -

1. Art der baulichen Nutzung § 4 BauNVO

Das Plangebiet wird gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Beschränkung der baulichen Nutzung:

Anlagen nach § 4 (3) Nr. 2, 4, und 5 können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung § 18 BauNVO

WA 1 Die Höhe der baulichen Anlagen darf die Höhe der vorhandenen Bebauung innerhalb der Baulinien nicht wesentlich überschreiten. Trauf- und Firsthöhe dürfen gegenüber der angrenzenden Ausstellungshalle max. um einen Meter über- oder unterschritten werden.

Die Firsthöhe der Ausstellungshalle liegt bei 334,12 m HN.

Innerhalb der übrigen Wohnbauflächen dürfen die Gebäudehöhen folgende Bezugshöhen nicht überschreiten:

WA 2: 329,00 m HN

WA 3.1: 329,20 m HN

WA 3.1: 326,45 m HN

WA 4 Die bestehende Gebäudehöhe ist bei Ersatzbebauung wieder aufzunehmen.

Geringfügige Überschreitungen der vorgegebenen HN-Höhen sind für untergeordnete Bauteile möglich.

3. Bauweise § 22 BauNVO

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.

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

Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Das am nordöstlichen Rand des Plangebietes gelegene Flurstück 5/1 ist als öffentliche Parkfläche entsprechend der öffentlichen Nutzung der Ausstellungshalle zu konzipieren.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen § 14, 21 a BauNVO

Notwendige Stellplätze (§ 21a BauNVO) sind auf dem Baugrundstück anzuordnen. ~~Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstückes ist auch nicht ausnahmsweise zulässig.~~

Garagengeschosse bzw. ihre Baumasse sind in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

gestrichen gemäß
Beitragsbeschluss
B 1726/98
v. 30.09.98



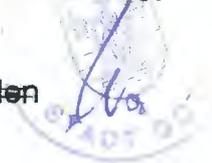
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

~~6. Regelung für Stadterhaltung und Denkmalschutz § 9 (6) BauGB~~

~~Das vorhandene Gebäude der Ausstellungshalle ist im Sinne des Denkmalschutzgesetzes geschützt. Es wird im Bebauungsplan gem. § 9 (6) BauGB als Einzeldenkmal (unbewegliches Kulturdenkmal) festgesetzt. Ebenfalls sind der Leinakanal sowie die Stützmauer als Begrenzung der Parkanlage eingetragene Kulturdenkmale. Das gesamte Plangebiet berührt den Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Gesamtanlage Schloß Friedenstein und Schloßpark.~~

gestrichen gemäß
Beitrittsbeschluss

B 1726/98
v. 30.09.98



7. Flächen mit Leitungsrechten § 9(1) Nr. 21

Das im Planteil eingetragene Leitungsrecht resultiert aus dem Verlauf des Leinakanals. Die betroffenen Grundstücke haben dieses Leitungsrecht zu dulden. Die Duldung schließt den Zugang zu Reparatur- und Unterhaltungszwecken ein.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN, AUSGLEICHS- UND GESTALTUNGSMASSNAHMEN

1. Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für flächenhafte Versiegelungen belebten Oberbodens durch Überbauung und für den Verlust von Biotopstrukturen sind vom Träger der Bauleitplanung entsprechende Ausgleichsflächen und -maßnahmen nachzuweisen.

Als Ausgleichsflächen werden die öffentlichen Grünflächen als auch private Grünflächen mit Pflanzbindung festgesetzt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind den dargestellten Bauflächen anteilig zugeordnet (Sammelzuordnung). Die Durchführung der Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen erfolgt nach den §§ BNatSchG, die Kosten werden auf die dargestellten Bauflächen verteilt. Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche.

1.1. Öffentliche Grünfläche - Park (Ö)

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Es soll eine parkartige Grünfläche entstehen, die die Bebauung abschirmt und einen harmonischen Übergang zur bestehende Parkanlage in Richtung Schloß Friedenstein herstellt. Durch Neupflanzungen, Freistellen von erhaltenswerten Bäumen und Erhaltungsmaßnahmen an Bäumen sollen Einzelgehölze und Gehölzgruppen geschaffen werden. Die Gehölzflächen sind mit Landschaftsrasenflächen zu kombinieren. Bei der Gestaltung ist der Lauf des Leinakanals zu berücksichtigen und zu integrieren.

Die Ausführung der Maßnahmen hat entsprechend den historischen und gestalterischen Aspekten im Zusammenhang mit dem Schloßpark zu erfolgen. Zu verwenden sind einheimischer, standortgerechter parktypische Arten (siehe Pkt. 4). Bei der Ausführungsplanung sind das Gartenamt der Stadt Gotha sowie die Untere Naturschutzbehörde in Gotha zu beteiligen. Wegerechte und

Zufahrtsmöglichkeiten zu den, von der Straße aus dahinterliegenden Grundstücken sind einzuräumen.

1.2 Private Grünflächen - Park (P 1)

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Die Grünfläche ist als Parkanlage herzustellen, die einen harmonischen Übergang zum umgebenden Schloßpark bildet und gleichzeitig die Bebauung zur öffentlichen Parkfläche abschirmt. Der gesamte Gehölzbestand mit seinen angrenzenden Säumen sowie den Natursteinmauern und dem Leinakanal ist zu sichern und zu entwickeln. Maßnahmen sind dabei das Freistellen von erhaltenswerten Bäumen, die Durchführung von Erhaltungs- und Sicherungsmaßnahmen und Ergänzungspflanzungen zum Gehölzbestand. Für Neupflanzungen sind einheimische, standortgerechte, parktypische Arten entsprechend der Pflanzenliste zu verwenden.

Die Pflege der Hangbereiche hat extensiv durch Mahd mit Abtransport des Mahdgutes im Abstand von 2-3 Jahren zu erfolgen. Der übrige Untergrund ist als Landschaftsrasen anzulegen und zu pflegen.

Die Ausführungsplanung ist entsprechend den historischen und gestalterischen Aspekten im Zusammenhang mit dem Schloßpark unter Beteiligung des Gartenamtes der Stadt Gotha und der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

1.3 Private Grünfläche - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (P 2)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB

Schaffung einer zusammenhängenden Gehölzfläche in Baum und Strauchschichtung durch Freistellen von erhaltenswerten Bäumen, Durchführung von Erhaltungs- und Sicherungsmaßnahmen im Gehölzbestand und Ergänzungspflanzungen. Die Gehölzflächen sind abgestuft und artenreich zu gestalten. Bei der Ausführungsplanung sind das Gartenamt der Stadt Gotha und die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.

1.4 Private Grünfläche - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (P 3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

Schaffung einer zusammenhängenden Grünfläche in Baum und Strauchschichtung in Verbindung mit P 2 durch flächenhafte Pflanzung von Gehölzen. Die Gehölzflächen sind abgestuft und artenreich zu gestalten. Zu verwenden sind mindestens 5 einheimische, standortgerechte Arten der vorgegebenen Pflanzenliste.

2. GESTALTUNGSMABNAHMEN

2.1 Gestaltung sonstiger privater Grünflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen ohne Pflanzgebot) (P 4)

Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten, d.h. es sind zusammenhängende Grünflächen aus Landschaftsrasen und bodendeckenden Pflanzungen mit Gehölzen anzulegen. Der parkartigen Charakter im Komplex mit der Gesamtanlage des Schloßparkes ist dabei zu wahren. Zugelassen ist nur die Pflanzung einheimischer, standortgerechter und parktypischer Arten. Die als erhaltenswert gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

In Repräsentationsbereichen wie Eingängen etc. sind auch einzelne Ziergehölze, aber keine Koniferen zugelassen.

Fensterlose Außenwände der Gebäude sind mit Klettergehölzen zu begrünen.

- Arten, z.B., Selbstklimmer:

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"- Jungfernebe

Hedera helix - Efeu

- Arten, z.B., Schlinger:

Clematis montana - Bergrebe

Clematis vitalba - Weiße Waldrebe

Polygonum aubertii - Knöterich

Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein

Wintergärten sind mit Rankgerüsten oder Lamellen zu versehen und diese sind zu begrünen.

2.2. Befestigung von Flächen

Befestigte Freiflächen (u.a. Zufahrten, Stellplätze, Wege) sind durchlässig zur Versickerung von Regenwasser auszubilden. Als sickerfähige Oberflächenbefestigungen gelten solche, die zumindest einen Teil des Oberflächenwassers durch Fugen und ungebundene Deck- bzw. Tragschichten aufnehmen. Dazu gehören beispielsweise Rasenpflaster, mit mind. 2,5 cm breiten Fugen (Steine mit Randnoppen oder Abstandshaltern), Rasengittersteine oder Schotterrassen. Wegbegrenzungen sind möglichst bündig mit angrenzenden Vegetationsflächen herzustellen.

3. GRUNDLAGEN DER AUSFÜHRUNG VON LANDSCHAFTSBAUARBEITEN

Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die RAS - LG 4 sowie die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) haben bei der Durchführung der Baumaßnahmen zum Vertragsbestandteil zu werden. Als Grundlagen für die Ausführungsplanung wird außerdem folgendes festgesetzt, soweit nicht bereits andere Festlegungen getroffen sind:

Pflanzqualität: - Bäume, Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

- Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 60 -100 cm

Baumverankerung: - Pfahldreibock mit Lattenrahmen, Bindegut Gurtband

- Saatgut:** - Ansaat von Landschaftsrasenmischungen mit Kräutern, ca. 25 g/ m²,
- Pflege:** - extensive Bewirtschaftung durch Mahd alle 2-3 Jahre, Abtransport des Schnittgutes, keine Düngung
- Pflege der Landschaftsrasenflächen durch 2-schürige Mahd im Sommer und Herbst, Abtransport des Mahdgutes, keine Düngung
- Entwicklungs- und Unterhaltungspflege über mindestens zwei Vegetationsperioden für alle Pflanzungen

4. LISTE DER EINHEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN LAUBGEHÖLZE

Bei der Auswahl der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende Arten zu verwenden:

Arten, Sträucher:

Cornus mas - Kornelkirsche
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Corylus avellana - Haselnuß
 Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
 Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
 Euonymus europaeus - Europäisches Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
 Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
 Prunus spinosa - Schlehe
 Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
 Ribes uva- crispa - Wilde Stachelbeere
 Rhamnus cathartica - Purgier-Kreuzdorn
 Rosa agrestis - Feld-Rose
 Rosa canina - Hundsrose
 Rosa corymbifera - Hecken-Rose
 Rosa rubiginosa - Weinrose
 Rosa tomentosa - Filz-Rose
 Rubus fruticosus - Brombeere
 Rubus idaeus - Himbeere
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Symphoricarpos alba - Schneebeere
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Arten, Bäume I. Ordnung, 20 - 40 m Höhe:

Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Fagus sylvatica - Rot-Buche
 Fraxinus excelsior - Esche
 Quercus petraea - Traubeneiche
 Quercus robur - Stieleiche
 Tilia cordata - Winterlinde
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Ulmus glabra - Berg-Ulme
Ulmus minor - Feldulme

Bäume II. Ordnung, 15 - 20 m Höhe:

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Populus tremula - Zitterpappel
Pyrus pyraeaster - Holzbirne
Sorbus domestica - Speierling

Bäume III. Ordnung, 7 - 12 m Höhe

Cornus mas - Kornelkirsche
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" - Rotdorn
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Malus sylvestris - Holzapfel
Prunus avium "Plena" - Gefülltblühende Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Sorbus aria - Echte Mehlbeere
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere

- Arten, Obstgehölze

alle Arten und Sorten

5. PFLANZGEBOT NACH § 178 BAUGB

Die Anpflanzung der Gehölze in den privaten Grundstücksflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Rohbaus zu erfolgen. Die Anpflanzung der öffentlichen Grünflächen haben spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen zu erfolgen.

HINWEISE

1. Bei der Ausführungsplanung für die Freiflächengestaltung ist zusätzlich die Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.
2. Werden bei den Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien (Boden, Wasser, Luft) angetroffen, so ist das Staatliche Umweltamt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
3. Die schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - (v. Mai 19987) sind einzuhalten.
4. Zur Vermeidung sonstiger Beeinträchtigungen im Sinne des Immissionsschutzes sind zu beachten:
 - Heizungsanlagen sind entsprechend der Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen - 1. BImSchV (v. 15.07; BGBl. I S. 1059) zu installieren und zu betreiben.. Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energiequellen sind zu überprüfen und ggf. zu integrieren,

- bei Integration von kulturellen und sonstigen Vergnügungseinrichtungen sind die Normen der VDI 3726 - Schallschutz bei Gaststätten und Kegelbahnen - (v. Jan. 1991) einzuhalten,
- Parkflächen sind so anzulegen, daß die Bewohner nicht durch Abgase und Anlaßgeräusche unnötig belastet werden.

Gotha im März 1998



[Handwritten signature]
Doenitz
Oberbürgermeister

06. Juli 1998



Hinweis

Regelung für Stadterhaltung und Denkmalschutz § 9 (6) BauGB

Das vorhandene Gebäude der Ausstellungshalle ist im Sinne des Denkmalschutzgesetzes geschützt. Es wird im Bebauungsplan gem. § 9 (6) BauGB als Einzeldenkmal (unbewegliches Kulturdenkmal) festgesetzt. Ebenfalls sind der Leinakanal sowie die Stützmauer als Begrenzung der Parkanlage eingetragene Kulturdenkmale. Das gesamte Plangebiet berührt den Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Gesamtanlage Schloß Friedenstein und Schloßpark.

als Hinweis gekennzeichnet gemäß
Beitrittsbeschluss B 1726/98 v. 30.09.98

