

STADT GOTHA
BEBAUUNGSPLAN NR. 53.1
GEE "AN DER SALZGITTER STRASSE"

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG

In Ergänzung zur Planzeichnung TEIL A werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1.0. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Rechtsgrundlage

1.1.1. Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.86; zuletzt geändert durch Art.1 Investitions- u. Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93

1.1.2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 28.04.93; Vorl. Thüringer Naturschutzgesetz; Bundesimmis-sionsschutzgesetz; Raumordnungsgesetz; Thür.Landespla-nungsgesetz

1.1.3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekannt-machung vom 23.01.90; zuletzt geändert durch Art.3 des In-vestitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.94

1.1.4. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.07.81 in der Neufas-sung vom 18.12.90

1.1.5. Bestimmungen der Landesbauordnung und evtl. Bau- und Ge-staltungssatzungen der Stadt Gotha sind zu beachten

1.2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1)1 BauGB

Gewerbegebiet mit Einschränkung (GEE)

Zulässig sind:

- Holzfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1000 m²
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

Auszuschließen sind:

- jegliche weitere Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen

~~Einzelheiten ist der schalltechnische Orientierungswert gem. Beiblatt zu DIN 18167 Teil 2~~

~~- Schallschutz im Städtebau (v. Mai 87) für Gewerbegebiete~~

~~- max 65 dB (A), nicht 50 dB (A) innerhalb des gesamten Gebietes.~~

1.3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1)1 BauGB § 16ff BauNVO

Die Maße der baulichen Nutzung sind entsprechend B-Plan festgesetzt.

Die im B-Plan angegebene Grundflächenzahlen GRZ) sind Höchstwerte und dürfen nicht überschritten werden.



1.4. Höhe der baulichen Anlagen § 16 u. 18 BauNVO

Maximale Traufhöhe wird mit 10 m über Terrain festgelegt.

1.5. Bauweise § 22 BauNVO

Im B-Plan ist ein Baufeld mit geschlossener Bauweise ausgewiesen; alle anderen Baufelder sind mit offener Bauweise festgesetzt.

1.6. Stellplätze § 9 BauGB § 12 BauNVO

Die gemäß Bauordnung geforderten privaten und öffentlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen privaten Grundstück einzuordnen.

1.7. Überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen (darf nicht überbaut werden) bestimmt.

1.8. Verkehrsflächen § 9 (1)11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Fuß- und Radwege sowie öffentliche Pflanzstreifen gilt als Hinweis. Bei der Planung ist die endgültige Festlegung zur Ampelkreuzung Salzgitterstraße/Gleichenstraße und die Grundstücksaufteilung mit zu berücksichtigen. Parkflächen sind in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen (Wabenplatten o.ä.).

1.9. Versorgungsflächen § 9 (1)12 BauGB

Die Versorgungsflächen z.B. für Stromversorgung und Brandschutz in Form von Trafostationen und Löschwasseranlagen sowie mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (Schutzstreifenbreite von 10 m bei vorhandener und geplanter Abwasserdruckleitung; Schutzstreifenbreite von 6 m bei vorhandener 30 kV-Leitung) können innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen liegen und sind ebenfalls auf privaten Grundstücken zu dulden. Die im Gebiet geplanten Versorgungsleitungen befinden sich im öffentlichen Freiflächenbereich.

1.10. Befestigung von Flächen ; Grundstückseinfriedungen

Die befestigten Freiflächen der Grundstücke sind möglichst durchlässig zur Versickerung von Regenwasser auszubilden (Pflastersteine, Wabenplatten u.ä.)

Eine Verunreinigung des Grundwassers ist jedoch zu vermeiden. Oberflächenwasser von Dachentwässerung ist entsprechend der geologischen Verhältnisse durch Sickerschächte dem Grundwasser zuzuführen oder als Brauch- und Löschwasser zu nutzen.

Als Grundstückseinfriedungen sind Hecken und Gitterzäune (soweit möglich berankt mit Kletterpflanzen) mit dunkler zurückhaltender Farbgebung und einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Sockel sind unzulässig.

1.11. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gemarkung Gotha Flur 34 Flurstück-Nr. 81/1; 93/1; 94/6;
94/9
Flur 39 Flurstück-Nr. 500/1; 500/5; 500/6;
500/7; teilw.500/8
teilw.508/5

2.0. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (7) BauGB

2.1. Dachform und Deckung

Zur Gewährleistung einer städtebaulich verträglichen Gestaltung als Fortsetzung der Dachlandschaft der benachbarten Bebauung des Sondergebietes "Einzelhandel" wird die Ausbildung von Sattel- bzw. Walmdächern zumindest im straßenbegleitenden Bereich der Salzgitterstraße festgesetzt.

Die geneigten Dachflächen sind mit Ziegeldeckung in naturrot und Kupferbraun einzudecken.

2.2. Fassaden

Außenwände und Fassadenteile sind als Putzfassade bzw. in Beton, Holz oder Glas herzustellen.

2.3. Gestaltung der unbebauten Flächen

Mit den Bauvorlagen sind die Grundstücksgestaltungspläne einzureichen mit folgendem Inhalt:

- Lage, Ausbauort, Größe und Stellung der Baulichkeiten einschließlich der befestigten Freiflächen
- Bepflanzung und Nutzung der nicht überbauten Flächen
- Flächen für die Abfallagerung

3.0. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1. Grünflächen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche und private Grünflächen entsprechend Bebauungsplan Teil 2, Grünordnungsplan, und entsprechend nachstehender Tabelle

Der mit der Realisierung des Gewerbegebietes verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist während, bzw. spätestens ein Jahr nach Beendigung der Baumaßnahmen weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auszugleichen bzw. sind entsprechende Ersatzmaßnahmen vorzunehmen. Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des Par. 7 Abs. 2 und

Abs. 5 VorlThürNatG sind in nebenstehender Tabelle insbesondere näher beschrieben. Zur Sicherung ökologischer Funktionen im Rahmen notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind alle Grünflächen grundsätzlich mit heimischen Pflanzenarten der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (hpnV) zu bepflanzen. Ist der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht möglich, dann sind die notwendigen Flächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in der Umgebung des Eingriffsraumes auszuweisen. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz bestimmt den Umfang der Maßnahmen.

3.1.1. Öffentliche Grünflächen

Der mit einer Baumreihe bestandene Grünstreifen an der Salzgitterstraße **1** ist zur dauerhaften Sicherung gestalterischer Funktionen als öffentliche Grünfläche auszuweisen.

Die notwendige Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung **3** ist als temporäres Feuchtgebiet in Nachbarschaft zu dem südlich angrenzenden frischen Grünland anzulegen.

Die als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen am Südrand des Bebauungsgebietes **3**, **4** und **5** dienen dem Biotopverbund entlang des Grabens, der Einbindung der Bebauung in die Umgebung und der Erfüllung stadthygienischer und lokalklimatischer Funktionen. Sie sind Teil der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und in nebenstehender Tabelle näher bestimmt.

3.1.2. Private Grünflächen

Zur Sicherung eines Mindestmaßes an Wohlfahrtswirkungen und Biotopfunktionen sind mindestens die entsprechend Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächen **6** und **7** als Vegetationsfläche zu gestalten und durch entsprechende Pflege auf Dauer zu erhalten. Eine Überschreitung der GRZ ist ausgeschlossen.

Nebenanlagen im Sinne des Par. 14 BauNVO und bauliche, nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässige Anlagen sind außerhalb der durch Baugrenze gekennzeichneten Baufelder nur dann zulässig, wenn dadurch die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

Parkplätze sind mit Bäumen möglichst flächendeckend zu bepflanzen. Dabei ist mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum **9** pro 4 Stellplätze bezogen auf die Gesamtfläche des Parkplatzes zu pflanzen. Die unbefestigte Pflanzfläche hat mindestens 6 m² pro Baum zu betragen.

Weitestgehend geschlossene Fassaden mit einer Länge von mehr als 5 m sind zu begrünen **10**.

Für flachgeneigte Dachflächen (bis 25%) ist eine extensive Dachbegrünung, soweit technisch möglich und zumutbar, vorgeschrieben **11**.

Mit der Einreichung des Bauantrages ist der genehmigenden Behörde ein Plan zur Freiraumgestaltung vorzulegen.

3.2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen, soweit nicht als Grünfläche ausgewiesen

Der Geh- und Radweg ist mit einer wassergebundenen Schotterdecke oder anderem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Eine 100%ige Versiegelung ist in Rad- und Gehwegbereichen unzulässig.

Soweit die Art der Nutzung dieses zuläßt, sind auch Stellflächen für Fahrzeuge und sonstige Nebenflächen (z.B. Lager- und Produktionsflächen im Freien) mit einer wasserdurchlässigen bzw. begrünten Oberflächenbefestigung zu versehen.

3.3. Versorgungsleitungen, Versorgungsanlagen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich unter befestigten Flächen zu verlegen. Die Abstände von Versorgungsleitungen zu beabsichtigten Baumpflanzungen richten sich nach den geltenden DIN-Vorschriften (mindestens 2,5 m).

Die Oberflächenentwässerung von Gehwegen, Hof- und Dachflächen, Terrassen und sonstigen Flächen, auf denen eine Schadstoffbelastung weitestgehend ausgeschlossen werden kann, hat, soweit möglich und sinnvoll, in benachbarte Vegetationsflächen zu erfolgen oder ist einem gesonderten Regenrückhaltebecken mit Regenwasser-versickerung zuzuführen. Für Bemessung und Gestaltung ist das ATV Regelwerk A138 anzuwenden.

3.4. Pflanzgebote, Pflanzerhaltungsgebote

Festsetzungen zur Pflanzenwahl und Pflanzdichte entsprechend nebenstehender Tabelle.

Die im Grünordnungsplan mit einem Kreuz ausgewiesenen Baumstandorte sind grundsätzlich einzuhalten. Geringfügige Abweichungen können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungsverlauf) zugelassen werden.

Die mit einem Punkt gekennzeichneten Bäume sowie deren Lebensraum (Kronenbereich plus 2 m) sind zu erhalten.

Baumsignaturen ohne Punkt kennzeichnen die zu bepflanzenden Flächen. Die Standorte sind nicht festgelegt.

Auf für die Pflanzung von Hecken 6 ausgewiesenen privaten Grünflächen gilt die Unterschreitung der Grenzabstände für Pflanzungen entsprechend Thüringer Nachbarschaftsgesetz v. 22. 12. 92, Par. 2 und Par. 44 als vereinbart.

3.5. Sichtflächen

Innerhalb der Sichtbereiche an Kreuzungen und Einmündungen sind sichtbehindernde bauliche Anlagen und Pflanzungen über 0,6 m Höhe unzulässig. Einzelne hochstämmige Bäume sind zulässig.

3.6. Einfriedungen

Zulässig sind Hecken und Gitterzäune (soweit möglich, berankt mit Kletterpflanzen) mit dunkler, zurückhaltender Farbgebung und einer maximalen Höhe von 1,8 m. Sockel sind unzulässig.

Für die Pflanzung von Hecken ausgewiesene Flächen 6 sollen außerhalb der Grundstückseinfriedungen liegen, sofern nicht ganz auf eine Einfriedung verzichtet werden kann.

3.7. Geländeänderungen und Stützmauern

Böschungen sollen eine Neigung 1 : 3 nicht überschreiten.

Notwendige Stützmauern sind als Trockenmauern zu setzen. Ist dies nicht möglich, dann sind sie mit entsprechenden Klettergehölzen zu begrünen.

3.8. Festsetzungen zur Vegetationsausstattung

Fläche/ Standort	Maßnahme	Gehölzart	Mindestanfor- derungen an die Gehölzqualität
öffentliche Grünflächen			
1 Salzgitter- straße	Erhaltung, Ergänzung und Pflege der Baumreihe dabei ist ein mindestens 5 m breiter Grünstreifen zu erhalten	Acer platanoides (Spitzahorn)	H. 3 x v. STU 18-20
2 Graben südlich außerhalb des Bebauungsge- bietes	Pflanzen und dauerhaft pflegen von 15 Kopfreiden unmittelbar am Graben	Salix alba, in 2 bis 2,5 m Höhe geköpft (Kopfreide)	H. 3 x v. STU 16-18
3 Regenrück- haltebecken	Anlegen eines naturnahen temporären Feuchtgebietes, das außer der Erfüllung ökologischer Funktionen vor allem der Regenwasserrückhaltung und -klärung dient. Unterschiedliche Tiefen sollen dafür sorgen, daß auch zu niederschlagsarmen Zeiten zumindest kleine Wasserflächen bestehen bleiben können. Im Randbereich des Feuchtgebietes ist eine lockere Bepflanzung mit Sträuchern vorzu- sehen. Im Übrigen ist die Fläche einer sukzessiven Entwicklung zu überlassen.	Es sind heimische, standorttypische Pflanzenarten (hpnV) zu verwenden. Empfohlen werden folgende Gehölze: Salix aurita (Ohrweide) Salix purpurea (Purpurweide) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) Viburnum opulus (Schneeball) Prunus padus (Traubenkirsche)	
4 Ausgleichsflä- che im SW- Teil des Teil- bebauungspla- nes	Über Leitungen und entlang der Baugrund- stücke sind Flächen zu artenreichen lang- lebigen Ruderalfluren zu entwickeln. Die Flächen sind lediglich von Unrat zu säubern und sonst sich selbst zu überlas- sen. Zur Verhinderung von Gehölzaufwuchs ist alle 3 bis 5 Jahre einmal zu mähen.		
5 Südrand des Gewerbege- bietes	Pflanzung einer 8 bzw. 15 m breiten Baumhecke mit stufigem Aufbau	Es sind heimische und dem Standort entspre- chende Gehölze (hpnV) zu pflanzen. Zu verwenden sind folgende Arten: Baumschicht: Quercus robur (Stieleiche) Carpinus betulus (Hainbuche) Fraxinus excelsior (Esche) Tilia cordata (Winterlinde) Tilia platyphyllos (Sommerlinde) Acer platanoides (Spitzahorn) Prunus avium (Vogelkirsche) Strauchschicht: Crataegus monogyna (Weißdorn) Acer campustre (Feldahorn) Sambucus nigra (Holunder) Ribes uva-crispa (Stachelbeere) Rubus fruticosus (Brombeere) Prunus padus (Traubenkirsche) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) Viburnum opulus (Schneeball) Cornus sanguinea (Hartriegel) Cornus mas (Hartriegel) Corylus avellana (Haselnuß) Rosa canina (Hundsrose) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	

private Grünflächen

6	Grünflächen zwischen den Baufeldern der Grundstücke	Pflanzung von Baum- bzw. freiwachsenden Strauchhecken mit stufigem Aufbau. Über Leitungen ist auf Bäume zu verzichten. Die Unterschreitung der Grenzabstände für Pflanzen zwischen Grundstücksnachbarn (Thür. Nachbarschaftsgesetz v. 22. 12. 92, Par. 44, par. 2) zum Zweck der Erzielung gemeinsamer geschlossener Hecken gilt als vereinbart.	Es sind heimische, dem Standort entsprechende Gehölze (hpnv) zu pflanzen. Zu verwenden sind folgende Arten: Baumschicht: Carpinus betulus (Hainbuche) Acer platanoides (Spitzahorn) Prunus avium (Vogelkirsche) Strauchschicht: Crataegus monogyna (Weißdorn) Acer campustre (Feldahorn) Sambucus nigra (Holunder) Ribes uva-crispa (Stachelbeere) Rubus fruticosus (Brombeere) Prunus padus (Traubenkirsche) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) Viburnum opulus (Schneeball) Cornus sanguinea (Hartriegel) Cornus mas (Hartriegel) Corylus avellana (Haselnuß) Rosa canina (Hundsrose) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	
7	nicht bebaute oder befestigte Grundstücksflächen, soweit nicht in 6 und 8 bis 11 bereits genannt	Bepflanzung überwiegend mit Gehölzen; pro 120 m ² Vegetationsfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen	Es sind die unter 4 genannten Arten zu verwenden	
8	Erschließungsstraße gegenüber der Straßeneinmündung	Markierung der Straßeneinmündung durch Pflanzen von 2 großen Einzelbäumen	Tilia cordata (Winterlinde)	H. 3 x v STU 18-20
9	Parkplätze	Pflanzen von großkronigen Einzelbäumen, Baumgruppen oder Baumreihen, 1 Baum pro 4 Stellplätze bzw. pro 100 m ² befestigter Parkplatzfläche, soweit eine überwiegend gleichmäßige Verteilung auf der Fläche nicht möglich ist, sind die Gehölze in unmittelbarer Nachbarschaft des Parkplatzes zu pflanzen	Fraxinus excelsior (Esche) Quercus robur (Eiche) Acer platanoides (Spitzahorn)	H. 3 x v STU 18-20
10	Fassadenbegrünung	Begrünung der überwiegend geschlossenen Wandfläche (Fassadenlänge größer 5 m) mit entsprechenden Kletterpflanzen; bei Bedarf Kletterhilfen vorsehen	Clematis vitalba (Waldrebe) Hedera helix (Efeu) Parthenocissus quinquefolia und Sorten (Wilder Wein) Pathenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein) Polygonum aubertii (Schlingknöterich) u.a.	
11	Dachbegrünung	für Dachflächen mit einer Neigung bis 25% extensive Dachbegrünung	Artenzusammensetzung entsprechend den Magerrasenstandorten der weiteren Umgebung Pflanzsubstrat und Herkunft des Saatgutes ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen	

3.9. Geltungsbereich für Ausgleichsmaßnahmen

Um den Ausgleich für die im Teilbebauungsplan versiegelten Flächen zu erreichen, sind alle lt. Grünordnungsplan festgesetzten Maßnahmen auf dem Grundstück 93/1 (auch außerhalb des Teilbebauungsplangebietes) durchzuführen. Weiterhin sind entlang der Grabenparzelle 87/1 42 Stück Kopfweiden zu pflanzen.

4.0. SONSTIGE HINWEISE

Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, oder z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) ist die Untere Denkmalschutzbehörde Gotha und das Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege Weimar unverzüglich zu verständigen.

Wird bei den Baumaßnahmen schadstoffkontaminierter Erdstoff angetroffen, ist das staatliche Umweltamt zu informieren.