



### Planungsrechtliche Festsetzungen

- Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß § 9 BauGB
- SO** Sondergebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB
  - Parkhaus** Parkhaus für den Stellplatzbedarf des Krankenhauses § 9 (1) Nr. 9 BauGB
  - GRZ 0,3** Grundflächenzahl GRZ (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO
  - GFZ 0,9** Geschossflächenzahl GFZ (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO
  - III** Zahl der Vollgeschosse (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO
  - a** abweichende Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO
  - Baugrenzen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. Maße der baulichen Nutzung** § 1 (4) u. 16 (5) BauNVO
  - St** Flächen für Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB
  - Öffentliche Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
  - Straßenbegrenzungslinie**
  - FIR** Fuß- und Radweg
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter Bereich**
  - Bahnanlagen:** Thüringer Waldbahn und Gothaer Straßenbahn GmbH
  - Hubschrauberlandeplatz**
  - Führung von unterirdischen Hauptversorgungsleitungen: Trinkwasser** § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** § 9 (1) Nr. 21 BauGB
  - Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
  - Erhalt von Bäumen** § 9 (1) Nr. 25b BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** § 9 (7) BauGB

Beispiel/Erläuterung der "Nutzungsschablone":

Art der baulichen Nutzung	<b>SO</b> Krankenhaus	<b>III</b>	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	GRZ 0,3	GFZ 0,9	Geschossflächenzahl
Bauweise	a		

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO)  
 Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO werden die Sondergebiete (SO, § 11 Abs. 2 BauNVO) mit den Zweckbestimmungen SO 1 "Krankenhaus" sowie SO 2 "Behinderten-Wohnheim" als Hauptnutzungen in jedem Fall untergeordnet und mit dieser in einem unmittelbaren Zusammenhang stehen müssen.  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Funktionsgebäude;  
 - Folgeeinrichtungen im Zusammenhang mit der jeweiligen Hauptnutzung, wie z.B. Kioske, kleine Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohnheim, Kinderhort.  
 Im SO 1 sind außerdem innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Standorte Parkhäuser für den Stellplatzbedarf des Krankenhauses zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 - 21 BauNVO)  
 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer Geschossflächenzahl sowie der Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Die Parkhäuser im SO 1 sind mit maximal 3 Geschossen (6 Halb-Geschosse in Split-Level-Bauweise) zulässig.  
 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. Die zulässige Geschossfläche ist außerdem gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

**Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)  
 Für das Sondergebiet (SO 1) "Krankenhaus" wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.  
 Bauweisen sind hier mit seitlichem Grenzabstand unter Einhaltung der Abstandsregelungen der Thüringer Bauordnung zulässig. Jedoch wird die Länge der Gebäude nicht begrenzt. Für das Sondergebiet (SO 2) "Behinderten-Wohnheim" wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt.  
 Bauweisen sind hier mit seitlichem Grenzabstand bis maximal 50 m Länge zulässig.

**Stellplätze und ihre Zufahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)  
 Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig. Zufahrten sind von den öffentlichen Verkehrsflächen aus auf möglichst kurzem Wege zulässig; sie dürfen hierfür auch über nicht überbaubare Grundstücksflächen geführt werden.

**Öffentliche Verkehrsflächen und deren Anschluss an andere Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt.  
 Die Bahnanlagen umfassen die vorhandenen Flächen der Thüringer Waldbahn und Straßenbahn Gotha GmbH und werden dementsprechend gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.  
 Ebenso wird der vorhandene Hubschrauberlandeplatz im Sondergebiet "Krankenhaus" gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.  
 Die Abgrenzung der Verkehrsflächen untereinander und ihre in der Planzeichnung ablesbaren Maße können im Rahmen des Straßenausbaus und in Anpassung an die Anschlussbedürfnisse der Grundstücke sowie die Leitungsführung der Versorgungsträger geringfügig geändert werden.

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich des Haupteingangs zum Krankenhaus wird als Fahrrecht einschließlich Haltepunkt zugunsten des Öffentlichen Personennahverkehrs festgesetzt.  
 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich der Bahnanlagen wird zugunsten der Leitungsführungen der Versorgungsträger festgesetzt.  
 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich des nordwestlichen Krankenhausgrundstücks wird zugunsten der verkehrlichen und versorgungstechnischen Erschließung des SO 2 Behinderten-Wohnheim festgesetzt.

**Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 Niederschlagswasser von Dachflächen sowie von unbelasteten Verkehrsflächen (Fuß- und Radwegen, wenig befahrenen Wegen) sind - soweit möglich - auf den Grundstücksflächen zu versickern oder dem Beeteingraben zuzuführen.  
 Für Fußwege, wenig befahrene Wege sowie Stellplätze sind entsprechend der vorgesehenen Belastung möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.  
 Für Pflanzungen zur Einfriedung der Grundstücke sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB als Ausgleichsmaßnahmen für die zusätzlich zum Gebäudebestand mögliche Bebauung festgesetzten Flächen sind als naturnahe Gebüsch/Feldgehölzhecken (anteilig 60%) im Wechsel mit Wiesenflächen aus Gräsern und Kräutern autochtoner Herkunft (anteilig 40%) herzustellen. Bei der Auswahl der Pflanzenarten sowie der Anordnung der Pflanzung sind die Schutzbestimmungen im Hinblick auf die innerhalb dieser Flächen verlaufende Trinkwasserleitung zu beachten.  
 Feldgehölzpflanzungen sind in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m mit Bäumen (als Hochstämme, min. 3-mal verpflanzt, StU min. 18-20 cm) und Sträuchern (min. 2-mal verpflanzt, min. 60-100 cm) standortgerechter Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste herzustellen:
- |  |  |   |
|--|--|---|
| Eiche (Quercus robur, Q. petraea),<br>Erläuche (Alnus glutinosa),<br>Rotbuche (Fagus sylvatica),<br>Traubeneiche (Quercus pedunculata),<br>Weißdorn (Crataegus monogyna),<br>Haselnuss (Corylus avellana),<br>Hornstrauch (Cornus sanguinea) | Linde (Tilia cordata, T. platyphyllos),<br>Spitzahorn (Acer platanoides),<br>Hänzelchen (Carpinus betulifolia),<br>Eberesche (Sorbus aucuparia),<br>Silber-Weide (Salix alba),<br>Schlehe (Prunus spinosa),<br>Rosa (Rosa rubiginosa, Rosa canina) | Eiche (Fraxinus excelsior),<br>Bergahorn (Acer pseudoplatanus),<br>Feldahorn (Acer campestre),<br>Hornahorn (Sambucus nigra),<br>Kornelkirsche (Cornus mas),<br>Holunder (Sambucus nigra) |
|--|--|---|

- Anpflanzung von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 Zusätzlich zu den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Flächen sind als weitere Ausgleichsmaßnahme 7 Stk. großkronige Laubbäume als Hochstämme, min. 3-mal verpflanzt, StU min. 18-20 cm wahlweise aus Arten der nachfolgenden Pflanzenliste im Bereich der nicht überbaubaren Flächen des SO 1 zu pflanzen:
- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| Eiche (Quercus robur, Q. petraea),<br>Linde (Tilia cordata, T. platyphyllos),<br>Bergahorn (Acer pseudoplatanus),<br>Rotbuche (Fagus sylvatica) | Spitzahorn (Acer platanoides) |
|---|-------------------------------|

**Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
 Durch Planzeichnung werden vorhandene Bäume innerhalb der Bahnanlagen (Wendeschleife der Thüringer Waldbahn und Straßenbahn Gotha GmbH) sowie im Zufahrtbereich und im Bereich der Stellplatzanlagen des SO 1 zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus werden die innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Gehölze und Säume entlang der westlichen Grundstücksgrenze, im Bereich der modellierten Geländeflächen im südlichen Teil des Krankenhausgrundstücks, zwischen dem Behinderten-Wohnheim und den östlich vorgelagerten Gebäuden des Krankenhauses und im Bereich des vorh. Parkhauses sowie des vorhandenen Hubschrauberlandeplatzes zum dauerhaften Erhalt festgesetzt.

### Hinweise

**Archäologische Denkmalpflege**  
 Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt (Zufallsfunde), sind diese gemäß § 16 ff. ThürSchG unverzüglich dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalchutzbehörde des Landkreises Gotha anzuzeigen.

**Immissionsschutz/Bodenschutz/Altlasten**  
 Werden im Rahmen der Realisierung von Vorhaben Hintergründe bekannt, die Hinweise auf umweltrelevante Beeinträchtigungen geben, so ist das Landratsamt Gotha, Umweltamt, Sachgebiet Immissionsschutz, Abfall- und Bodenschutzbehörde, 18.-März-Straße 50, 99897 Gotha, Tel. 0362/2124-0 darüber in Kenntnis zu setzen. Weiter einzuleitende Maßnahmen werden durch diese Behörde festgelegt.  
 Liegen bereits Untersuchungsergebnisse bzw. anderweitige Unterlagen zu im Plangebiet befindlichen bzw. daran angrenzenden, schadstoffbelasteten Flächen vor, sind diese zur Klärung des Sachverhaltes dem Umweltamt des Landkreises Gotha zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen. Das gilt auch für den Fall, dass sich durch Erkundungs- und Untersuchungsarbeiten oder sonstige Umstände ein Erkenntniszuwachs in dieser Angelegenheit ergibt (z.B. bekannt werden historischer Hintergründe usw.).

### Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen in der zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft jeweils gültigen Fassung aufgestellt:

Baugesetzbuch (BauGB); Thüringer Bauordnung (ThürBO)	BauNutzungsverordnung (BauNVO); Thüringer Bauordnung (ThürBO)
---	--

Die Planung wurde im Auftrag der Stadt Gotha ausgearbeitet durch:

PGM Planungsgruppe Mitte GmbH & Co. KG Ermininghousstraße 3, 99827 Gotha Tel.: 0362/7114, Fax: 75 14 87 info@pgm-gotha.de	Wolfsangerstr. 90, 34125 Kassel Tel. 0561/987988-0 Fax -11 Ermininghousstraße 22, 99092 Erfurt Tel. 0361/46717-4 Fax -75 architektur info@planungsbuero-tepe.de
---	---

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen\* und Bezeichnungen\* sowie der Gebäudebestand\* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 21. September 2015 übereinstimmen. (\*Nichtzutreffendes ist zu streichen).

Gotha, den 21.07.2015

Siegel

Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Gotha

Der Stadtrat der Stadt Gotha hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55A "Sondergebiet Kreiskrankenhaus" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28. November 2012 beschlossen und am 31. Januar 2013 im Amtsblatt der Stadt Gotha bekanntgemacht.  
 Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom 11. Februar 2013 bis zum 22. Februar 2013 einschließlich.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 31. Januar 2013 im Amtsblatt der Stadt Gotha mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25. April 2013 entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.  
 Der Stadtrat der Stadt Gotha hat am 19. März 2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55A "Sondergebiet Kreiskrankenhaus" mit Grünordnungsplan sowie Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
 Der Stadtrat der Stadt Gotha hat am 21. März 2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55A "Sondergebiet Kreiskrankenhaus" mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05. Mai 2014 bis zum 06. Juni 2014 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 24. April 2014 im Amtsblatt der Stadt Gotha mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom 30. April 2014 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Der Stadtrat der Stadt Gotha hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 02. September 2015 geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Der Stadtrat der Stadt Gotha hat in seiner Sitzung am 02. September 2015 den Bebauungsplan Nr. 55A "Sondergebiet Kreiskrankenhaus" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 1 ThürKO als Satzung beschlossen.

Gotha, den 26.08.2015

Siegel

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 55A "Sondergebiet Kreiskrankenhaus" einschl. Textfestsetzungen und Begründung wurde gem. § 21 (3) ThürKO dem Landratsamt Gotha als zuständige Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt. Mit Schreiben vom 26.08.2015 wurde die Eingangsbestätigung erteilt.

Der Bebauungsplan wird hiermit gem. § 21 (1) ThürKO ausgefertigt.  
 Gotha, den 21.09.2015

Siegel

Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Erteilung der Eingangsbestätigung des Landratsamtes Gotha ist am 21.09.2015 gemäß § 10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Gotha mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan sowie die Begründung während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Gotha von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan Nr. 55A "Sondergebiet Kreiskrankenhaus" der Stadt Gotha rechtsverbindlich.  
 Gotha, den 21.09.2015

Siegel

Oberbürgermeister

