

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Gebäudebestand mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 03.07.2019 übereinstimmen.

Gotha, den 26.09.2020
 Kreuch Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 der Stadt Gotha Wohnbebauung "Hanglage in der Klinge" gemäß § 2 Abs. 1 bis 3 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren am 04.07.2018 beschlossen. Der Beschluss wurde am 26.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Gotha, den 02.12.20
 Kreuch Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am 29.05.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 der Stadt Gotha Wohnbebauung "Hanglage in der Klinge" mit Begründung und gründerischem Fachbeitrag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gotha, den 02.12.20
 Kreuch Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 der Stadt Gotha Wohnbebauung "Hanglage in der Klinge" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit gründerischem Fachbeitrag, hat gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2, Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2019 bis zum 09.08.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist am 27.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gotha, den 02.12.20
 Kreuch Oberbürgermeister

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.06.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gotha, den 02.12.20
 Kreuch Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.06.2020 die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gotha, den 02.12.20
 Kreuch Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 11.11.2020 den Bebauungsplan Nr. 59 der Stadt Gotha Wohnbebauung "Hanglage in der Klinge" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 11.11.2020 gebilligt.

Gotha, den 02.12.20
 Kreuch Oberbürgermeister

Gemäß § 10 (3) BauGB wurde die Eingangsbestätigung für den Bebauungsplan Nr. 59 der Stadt Gotha Wohnbebauung "Hanglage in der Klinge", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) mit Schreiben des Landratsamtes Gotha vom 13.1.21 erteilt.

Gotha, den 13.1.21
 Kreuch Oberbürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bekundet.

Gotha, den 13.1.21
 Kreuch Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 59 der Stadt Gotha Wohnbebauung "Hanglage in der Klinge" sowie die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan während der Einstundenden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.1.21 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Satzung ist am 21.1.21 in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Gotha, den 21.1.21
 Kreuch Oberbürgermeister



TEIL B - TEXTTEIL

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

A) PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO
 Reines Wohngebiet, zulässige Bebauung gem. § 3 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO.
 Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
 Die Errichtung von Windenergieanlagen jeglicher Art ist nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO
 Siehe Planeintrag - Festsetzungen/Schiefl

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die im Plangebiet WR 1 maximal zulässigen Gebäudehöhen sind auf die Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche des Galbergwegs als untere Bezugshöhe zu beziehen und dürfen nicht überschritten werden. Die Oberkante der Straßenverkehrsfläche des Galbergwegs beträgt 331,50 Meter über NN.

Die im Plangebiet WR 2 maximal zulässigen Gebäudehöhen sind auf die jeweils in der Planzeichnung für dieses Plangebiet festgesetzte untere Bezugshöhe über NN zu beziehen und dürfen nicht überschritten werden.

Ausnahmen sind für technisch bedingte Aufbauten bis 1,00 Meter zulässig.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf die jeweils festgesetzte bzw. ermittelte untere Bezugshöhe um maximal 0,50 Meter überschreiten.

Je Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
 Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Abstand als Einzelhäuser zu errichten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker und Balkone ist um maximal 1,00 Meter auf einer Länge von maximal 25 v.H. der jeweiligen Gebäuseseite zulässig.

Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie sind ausschließlich auf Dächern von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ist nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4. Stellplätze und Garagen
 § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

5. Grünflächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
 Die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wohngebietsgrün mit Baumbestand" festgesetzte Fläche ist als unversiegelte Freifläche einschließlich des vorhandenen Gehölzbestandes zu erhalten und zu pflegen.

6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB
 Die in der Planzeichnung mit der Signatur "Bäume - Erhaltung" dargestellten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind in der auf die Feststellung der Abgängigkeit folgenden Planperiode durch Bäume der Artenliste 1 zu ersetzen. Bei Bauarbeiten sind Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 durchzuführen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu 30% als Gehölzflächen anzulegen.

Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm gemäß Artenliste 1 sowie mindestens ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm gemäß Artenliste 2 zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Bei Strauchpflanzungen sind 60% der Gehölze aus der Artenliste 3 zu wählen.

Grundstückseinfriedungen in Form von Koniferenhecken sind nicht zulässig.

Artenliste 1:
 Bäume (Hochstamm 16/18)
 Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer x freemanii 'Autumn Blaze' (Rot-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Alnus x spaethii (Purpur-Eiche)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Corylus colurna (Baum-Hasel)
 Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Quercus cerris (Zerr-Eiche)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus rubra (Roteiche)
 Sophora japonica 'Regent' (Schurbaum)
 Sorbus aria (Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Sorbus thuringiaca 'Fastigiata' (Thüringische Mehlbeere)
 Tilia x auchera (Kim-Linde)
 Tilia platyphyllos 'Orebro' (Sommer-Linde)
 Tilia tomentosa 'Brabant' oder 'Szelest' (Silber-Linde)
 Ulmus 'Columnata' (Säulen-Ulm)

Artenliste 2:
 Obstgehölze (HSt, StU 10/12, 3 x verpfl.)
 (Empfehlungsliste „Kernobstsorten für Streuobstwiesen in Mittelthüringen“, Grüne Liga Thüringen, 2002; „Thüringer Landschaft: Die Streuobstwiese“, Hrg. Naturschutzzentrum Weimar/Thüringen e.V. 1998)

Apfelsorten:
 Borkenapfel, Boskoop, Brettacher, Dümener Rosenapfel, Fiebers Erstling, Finkenwerder Prinzenapfel, Friedberger Bohnapfel, Galloway Pepping, Gellammer Kardinal, Harberts Renette, Jakob Fischer, Martens Sämling, Prinzenapfel, Riesenboiken, Rote Sternrenette, Roter Eisapfel, Roter Stettiner, Wildshire

Birnenarten:
 Alexander Lucas, Bunte Julibirne, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Gute Graue, Gute Luisa, Kätzliche von Charneau, Muskaterlebirne, Nordhäuser Winterforelle, Williams Christbirne

Kirschenarten:
 Büttners Rote Knapfel, Schöne von Marienhöhe, Hedelfinger, Türkine, Altenburger Melonenkirsche, Große Schwarze Knapfel, Kassins Frühe, Schneiders Späte Knapfel, Donnens Gaebe Knapfel, Weiße Spanische Knapfel, Schattenmorelle

Pflaumensorten:
 Wangenheim's Frühe, Czar, Emma Leppermann, Stanley, Königin Viktoria, Nancy Mirabelle, Weimarer Hauszwetsche, Große Grüne Renekode, Kirgespflaume, Dunklelbaue Eiertlaume

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegenden Flächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
 Vorgesehene Art der Inanspruchnahme der mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belegenden Flächen: private Grundstückszufahrten

Begünstigte der Fläche a): die Flurstücke 3/3, 3/6 und 3/14 in der Flur 19 der Gemarkung Gotha, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge

Begünstigte der Fläche b): das Flurstück 3/6 in der Flur 19 der Gemarkung Gotha, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge

Begünstigte der Fläche c): das Flurstück 3/15 in der Flur 19 der Gemarkung Gotha, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnerverordnung - 90 - in der zur Zeit geltenden Fassung

1. Art der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
 WR Reines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO
 Erläuterung der Nutzungsschablone

WR 2	0,2	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
SD	9,00 m	maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bei Satteldach	
PD / FD	7,00 m	maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bei Pult- oder Flachdach	
o		Bauweise	
331,50 m ü. NHN		untere Bezugshöhe über NN	

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

o	offene Bauweise
SD	nur Einzelhäuser zulässig
PD	Satteldach
FD	Pultdach
	Baugrenze

4. Verkehrsflächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

6	öffentliche Verkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
p	Zweckbestimmung: private Grundstückszufahrt
▲	Ein- und Ausfahrt
—	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
•••••	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

	Grünfläche mit Zweckbestimmung
w	private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Wohngebietsgrün mit Baumbestand

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 22 und Abs. 6 BauGB

●	Bäume - Erhaltung
---	-------------------

7. Sonstige Planzeichen

a)	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Grundstücksigentümer, Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie von Rettungsfahrzeugen zu belegenden Flächen (mit Bezeichnung der Flächen) § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
□	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
St	Stellplätze
Ga	Garagen
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

8. Hinweise zur Planunterlage
 § 1 Abs. 1 und 2 PlanV

—	Flurstücksgrenzen
17/2	Flurstücksnummer (Beispiel)
---	Gemarkungsgrenze
▨	Gebäude - Katasterbestand
333,00	Höhenlinien in m über NNH (Quelle: Geoportal-Th.de)
321,62	Höhenangaben in m über NNH (übernommen aus Vermessung, Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Gunter Lencor)
TH322,86	Traufhöhe in m über NNH (übernommen aus Vermessung, Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Gunter Lencor)

B) WEITERGEHENDE EMPFEHLUNGEN

- Der Regenwasserabfluss von Dachflächen sowie Drainagewasser sind möglichst zur Regenwassernutzung in Zisternen zu sammeln oder im Sinne eines kleinen Wasserkreislaufes weitgehend in den Freiflächen zur Versickerung zu bringen.
- Auf den privaten Grundstücksflächen wird bei der Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen die Verwendung wasserdurchlässiger Bauweisen (wassergebundene Wegeplatte, Drainflurpflaster, Natursteinpflaster) empfohlen.
- Der Mutterboden/ Oberboden, der bei der Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten abgehoben wird, sollte durch geeignete Maßnahmen in nutzbarem Zustand erhalten werden. Die Zwischenschichtung des Mutterbodens sollte gemäß der DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial - in trapezförmigen Mieten mit einer max. Höhe von 2 m erfolgen. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach der baubedingten Verdichtung wiederherzustellen.

C) HINWEISE

- Meldpflicht von Bodendenkmälern §§ 16-21 Thür. Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) bei Funden Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmäle wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder z.B. Scherben, Steinreste, Skeletreste) sind das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gotha unverzüglich zu verständigen.
- Bei Bekanntwerden / Auffinden von Altlasten (schadstoffkontaminierte Medien) und/oder Auflagen von Verdachtsmomenten für das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden, der Bodenluft oder im Grund-/Sachschichtwasser ist das Landratsamt Gotha, Fachbereich 3 Umweltamt, 18-März-Straße 50, 99867 Gotha unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumungsdienst zu benachrichtigen.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 39 und § 44 BNatSchG sind die für die Umsetzung der jeweiligen Bauvorhaben notwendigen Gehölzflächen und Rodungen außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres, vorzunehmen.
- Bei der Durchführung von Baumfällungen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Gotha anzuwenden.
- Die Begründung dient der Darlegung des Bebauungsplanes.

Gotha, den
 Kreuch Oberbürgermeister

STADT GOTHA BEBAUUNGSPLAN Nr. 59 WOHNBEBAUUNG "HANGLAGE IN DER KLINGE" M 1 : 500

Baugesetzbuch (BauGB)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 Raumordnungsgesetz (ROG)
 Planzeichnerverordnung (PlanzV)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG)
 Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (BImSchG)
 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
 Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürPLG)
 Thüringer Bauordnung (ThürBO)
 Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)
 Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
 Thüringer Straßengesetz (ThürStrG)
 Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

in der zur Zeit der Auslegung bzw. des Rechtswirksamwerdens des Bebauungsplanes gültigen Fassung.



planungsgruppe 91		entwurf Schlier
Ingenieurgesellschaft Landschaftsarchitekten Stadtplaner Architekten www.planungsgruppe91.de info@planungsgruppe91.de		gezeichnet Fries
verfahrensträger Stadt Gotha über: Stadtplanungsamt Hauptmarkt 1 - 99867 Gotha		datum Oktober 2020
projekt BEBAUUNGSPLAN Nr. 59 DER STADT GOTHA WOHNBEBAUUNG "HANGLAGE IN DER KLINGE"		projekt 218.230
planbezeichnung SATZUNGSEXEMPLAR Teil A - Planzeichnung		blatt 1
planverfasser planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft Jägerstr. 7 99867 Gotha T 03621 - 29159 F 03621 - 29160		massstab 1:500