

20. Jan. 2000

thüringer Landesverwaltungsamt  
Bau- und Wohnungswesen  
Marktplatz 4 99423 Weimar  
Fach 22 49 89403 Weimar  
- Ref. 210 -

## Residenzstadt Gotha Bebauungsplan Nr. 60

### „INNENENTWICKLUNG WOHNGEBIET - AM BAHNWEG“

Gotha - Sundhausen

Teil B

---

Textliche Festsetzungen zur Planzeichnung Teil A

Gemeinde: Residenzstadt Gotha

Land: Thüringen

Planungsstand: Juni 1999 - März 2000  
Planung: Planungsbüro für Hochbau  
Elke Göring-Rasch  
Waldsaumweg 29  
99887 Georgenthal/Thür.  
Telefon/Fax: 036253/44259

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 1.2. Anzahl der Vollgeschosse
  - 1.3. Höhe der Baulichen Anlagen
  - 1.4. Überbaubare Grundstücksfläche
  - 1.5. Stellplätze und Garagen
  - 1.6. Verkehrsflächen
  - 1.7. Versorgungsflächen
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - 2.1. Fassaden
  - 2.2. Dächer
  - 2.3. Einfriedungen
3. Grünordnerische Festsetzungen, Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen
  - 3.1. Ausgleichsmaßnahmen
    - 3.1.1. Private Grünfläche
      - 3.1.1.1. Pflanzgebot
  - 3.2. Gestaltungsmaßnahmen
    - 3.2.1. Gestaltung sonstiger privater Grünflächen
  - 3.3. Grundlagen der Ausführung
  - 3.4. Liste der einheimischen standortgerechten Laubgehölze
  - 3.5. Liste Erhaltung
4. Sonstige Hinweise

## **Stellplätze und Garagen, § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 12 BauNVO**

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind grundsätzlich auf den eigenen Grundstücken anzulegen. Je Einzelhaus sind mindestens zwei Stellplätze zu schaffen. Der Abstand der Garagen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche wird mit mindestens 5 m festgelegt.

### **1.6. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 BauGB**

Die Verkehrsfläche ist eine Mischverkehrsfläche.  
Das Straßenprofil ist der Planzeichnung A zu entnehmen.  
Die Straße wird öffentlich gewidmet.

### **1.7. Versorgungsflächen § 9 Abs.1 BauGB**

Die Versorgungsflächen für die vorhandenen Abwasserleitungen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Gotha liegen vorwiegend auf privaten Grundstücken und sind dort zu dulden. Die Mindestabstände baulicher Anlagen zu diesen Leitungen betragen 2 m. Die ungehinderte Zugängigkeit für Wartung ist zu sichern.

Bis zum Anschluß der Grundstücke des B-Plan-Gebietes an die Kläranlage Gotha ist das anfallende Abwasser eines jeden Einfamilienhauses in einer Mehrkammerausfallgrube (nach DIN 4261 Teil 1) mit einem Nutzinhalt von mindestens 6 m<sup>3</sup> bzw. einem anderen zugelassenen Kläranlagentyp für teilbiologische Abwasserbehandlung zu behandeln.

### **1.8. Immissionsschutz**

Im B-Plan-Gebiet ist für Wohngebäude das resultierende Außendämmmaß ( $R_{wres}$ ) = 35 dB einzuhalten.  
Wohn- und Schlafräume sind in der zu Bahnlinie abgewandten Seite unterzubringen.

### **Zu 1.7. Ergänzung gem. Beitrittsbeschluss v. 13.12.00**

Zur Sicherung des Leitungsbestandes (AW DN 300 und AW DN 500) ist im Grundbuch ein Leitungsrecht für den Abwasserzweckverband Gotha und Landkreisgemeinden zu sichern.



## **.. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs.4**

### **2.1. Fassaden**

Die Außenwände der Gebäude sind als Putzfassaden mit ortsüblichen Putzstrukturen zulässig. Fassadenteile aus Beton, Stein, Glas und Holz sind möglich. Klinkerfassaden sind nicht zulässig.

### **2.2. Dächer**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind geneigte Dächer als Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer zulässig.

Ein höhenmäßiger Versatz der Dachhälften im Firstbereich ist zulässig.

Dachflächenfenster, großflächige Dachverglasungen, Dachgaupen und Dacheinschnitte sowie Zwerchgiebel sind zulässig.

Abgewinkelte Baukörper sind zulässig.

Sonnenkollektoren und Solaranlagen sind zulässig.

### **2.3. Einfriedungen**

Zäune und Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind zulässig.

## **Grünordnerische Festsetzungen, Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen**

### **3.1. Ausgleichsmaßnahmen**

Als Ausgleich für flächenhafte Versiegelung belebten Oberbodens durch Überbauung sind Ausgleichsflächen auf privaten und öffentlichen Grünflächen mit und ohne Pflanzbindung im B-Plan-Gebiet angeordnet. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach §§ 8 - 8c BNatSchG.

#### **3.1.1. Private Grünfläche**

**- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr.25 Buchstabe a) und b) BauGB**

Die Grünflächen [1] sind als Baum- und Strauchpflanzungen (auch Hecken) zu entwickeln, gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind mit je einem Strauch pro 1 qm Pflanzfläche zu bepflanzen. Die Anzahl der Bäume ist der Planzeichnung A bzw. dem Grünordnungsplan zu entnehmen und entspricht einer Pflanzdichte von einem Baum je 120 qm Pflanzfläche zuzüglich der Bausersatzpflanzungen. Auf den Grünflächen [2] erfolgt die Erhaltung von Obstbäumen und Sträuchern gemäß Liste - Erhaltung. Der Baum Nr. 18 sowie die Sträucher Nr. 10 und 4 sind gemäß Planzeichnung umzusetzen.

Auf den restlichen Grünflächen [3] erfolgt eine lockere Bepflanzung (auch mit mittel- und hochstämmigen Obstbäumen), d.h. je angefangene 50 qm Grünfläche ist ein Strauch bzw. je angefangene 100 qm ein Baum zu pflanzen. Die Grünfläche [4] ist eine öffentliche Fläche und ist als Strauchpflanzung zu entwickeln, gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Ausgleich analog der Baumschutzsatzung erfolgt damit vollständig auf privaten Grünflächen. Der Ausgleich der Flächenbilanzierung kann auf Grund der Größe des Bebauungsgebietes nicht vollständig auf den dort verbleibenden privaten Grünflächen erfolgen. Der Ausgleich erfolgt auf öffentlichen Grünflächen außerhalb des Bebauungsgebietes.

#### **3.1.2. Öffentliche Grünfläche**

**- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr.15, 25 Buchstabe a) und b) BauG**

Die Fläche ist als Strauchpflanzung [4] zu entwickeln und mit einem Strauch je 1 qm Pflanzfläche gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

Der Ausgleich der Flächenbilanzierung erfolgt auf öffentlichen Grünflächen außerhalb des Bebauungsgebietes als Bepflanzung mit 58 Laubbäumen gemäß Absprache mit der UNB weggehend. Die Bepflanzung wird durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

### 3.3. Pflanzgebot nach § 178 BauGB

Die Anpflanzung der Gehölze auf den privaten Grundstücksflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Rohbaus zu erfolgen. Die Anpflanzung der Gehölze auf den öffentlichen Grünflächen hat bis spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des B-Planes zu erfolgen.

### 3.2. Gestaltungsmaßnahmen

#### 3.2.1. Gestaltung sonstiger privater Grünflächen

##### -Nicht überbaute Grundstücksflächen ohne Pflanzgebot

Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten, d. h. die zusammenhängende Grünfläche ist aus Landschaftsrasen, Stauden mit bodendeckenden Pflanzungen anzulegen.

Befestigte Freiflächen (u. a. Zufahrten, Stellplätze, Wege) sind durchlässig zur Versickerung von Regenwasser auszubilden. Als sicherfähige Oberflächen gelten solche, die einen Teil des Oberflächenwassers durch Fugen und ungebundene Deck- bzw. Tragschichten aufnehmen. Dazu gehören Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen.

### 3.3. Grundlagen der Ausführung

Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die RAS - LG 4, die Baumschutzsatzung der Stadt Gotha sowie die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) sind Vertragsbestandteil.

Bepflanzung:

Pflanzqualität:

- Bäume, Mittel- und Hochstämme, 3x verpflanzt mit Ballen
  - Stammumfang- private Grünfläche
    - Obstbäume: 14 - 16 cm
    - Laubbäume: 16 - 18 cm
  - öffentliche Grünfläche Laubbäume: 18 - 20 cm
- mit Pflege und Anwachs-  
garantie für mindestens  
zwei Jahre
- Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Baumverankerung: - Pfahldreibock mit Lattenrahmen, Bindegut Gurtband

Saatgut: - Aussaat von Landschaftsrasen mit Kräutern 25 g/qm

### 3.4. Liste der einheimischen, standortgerechten Laubgehölze

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

#### Arten, Bäume II. Ordnung, 15 - 20 m Höhe:

*Carpinus betulus* - Hainbuche  
*Corylus colurna* - Baumhasel  
*Prunus avium* - Vogelkirsche  
*Pyrus pyraeaster* - Holzbirne  
*Sorbus aucuparia* - Eberesche  
*Sorbus domestica* - Speierling

#### Arten, Bäume III. Ordnung, 7 - 12 m Höhe:

*Crataegus laevigata* „Paul's Scarlet“ - Rotdorn  
*Malus sylvestris* - Holzapfel  
*Prunus avium* „Plena“ - Gefülltblühende Vogelkirsche  
*Prunus padus* - Traubenkirsche  
*Sorbus aria* - Mehlbeere

#### Mittel- und hochstämmige Obstbäume wie:

*Malus domestica* - Gartenapfel  
*Pyrus communis* - Birnen  
*Prunus domestica* - Zwetschge  
*Prunus domestica* x *cerasifera* - Mirabellen  
*Prunus cerasus* - Sauerkirschen  
Zuchtformen von *Prunus avium* - Süßkirsche

#### Arten, Sträucher:

*Amelanchier canadensis* - Felsenbirne  
*Berberis thunbergii* *Atropurea* - Berberitze  
*Cornus mas* - Kornelkirsche  
*Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel  
*Corylus avellana* - Haselnuss  
*Crataegus laevigata* - Zweigriffliger Weißdorn  
*Crataegus monogyna* - Eingriffliger Weißdorn  
*Euonymus europaeus* - Europäisches Pfaffenhütchen  
*Laburnum waterie vossii* - Goldregen  
*Ligustrum vulgare* - Gemeiner Liguster  
*Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche  
*Philadelphus coronarius* - Falscher Jasmin  
*Prunus spinosa* - Schlehe  
*Rosa agrestis* - Feld-Rose

- Rosa corymbifera - Hecken-Rose
- Rosa rubiginosa - Weinrose
- Rosa Tomentosa - Filz-Rose
- Spirala vanhouffei - Prachtspiere
- Syringa Vulgaris - Flieder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Vibirnum opulus - Gemeiner Schneeball und Weigela-Hybriden - Weigelie

### 3.5 Liste Erhaltung

Nr. Stammumfang (cm) Kronendurchmesser (m) Art der Gehölze

---

3	70	2,5	Apfel
16	55	2	Birne
20	70	2	Apfel
21			Großstrauch Holunder
22	80	3,5	Pflaume
26	91	4,5	Apfel
27	79	4,5	Apfel
28	80	4,5	Pflaume
29	90	4,5	Birne
30	40	4	Apfel
33	50	2,5	Fichte
38			Großstrauch Holunder
40	70	3	Pflaume
42			Fichtenhecke

Standort gemäß Planzeichnung

zu versetzende Bäume, Sträucher:

18	65	4	Ahorn
4			Großstrauch Weißdorn
10			Großstrauch Esche



**.. SONSTIGE HINWEISE**

Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmalen, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen usw.) ist das Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu verständigen (gem. Thür. Denkmalschutzgesetz vom 07.01.92).

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien angetroffen, ist das Staatliche Umweltamt Erfurt zu informieren und weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

Stadt Gotha Gotha, den 25.07.2000



*[Handwritten signature]*  
Doenitz  
Oberbürgermeister

**AUSFERTIGUNGSVERMERK**

Der zeichnerische und textliche Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß vom 05.07.2000 überein.

Stadt Gotha Gotha, den 25.07.2000



*[Handwritten signature]*  
Doenitz  
Oberbürgermeister