

Bebauungsplan Nr. 72

"Wohnsiedlung am Heutalsweg"

Planteil A "Planzeichnung"

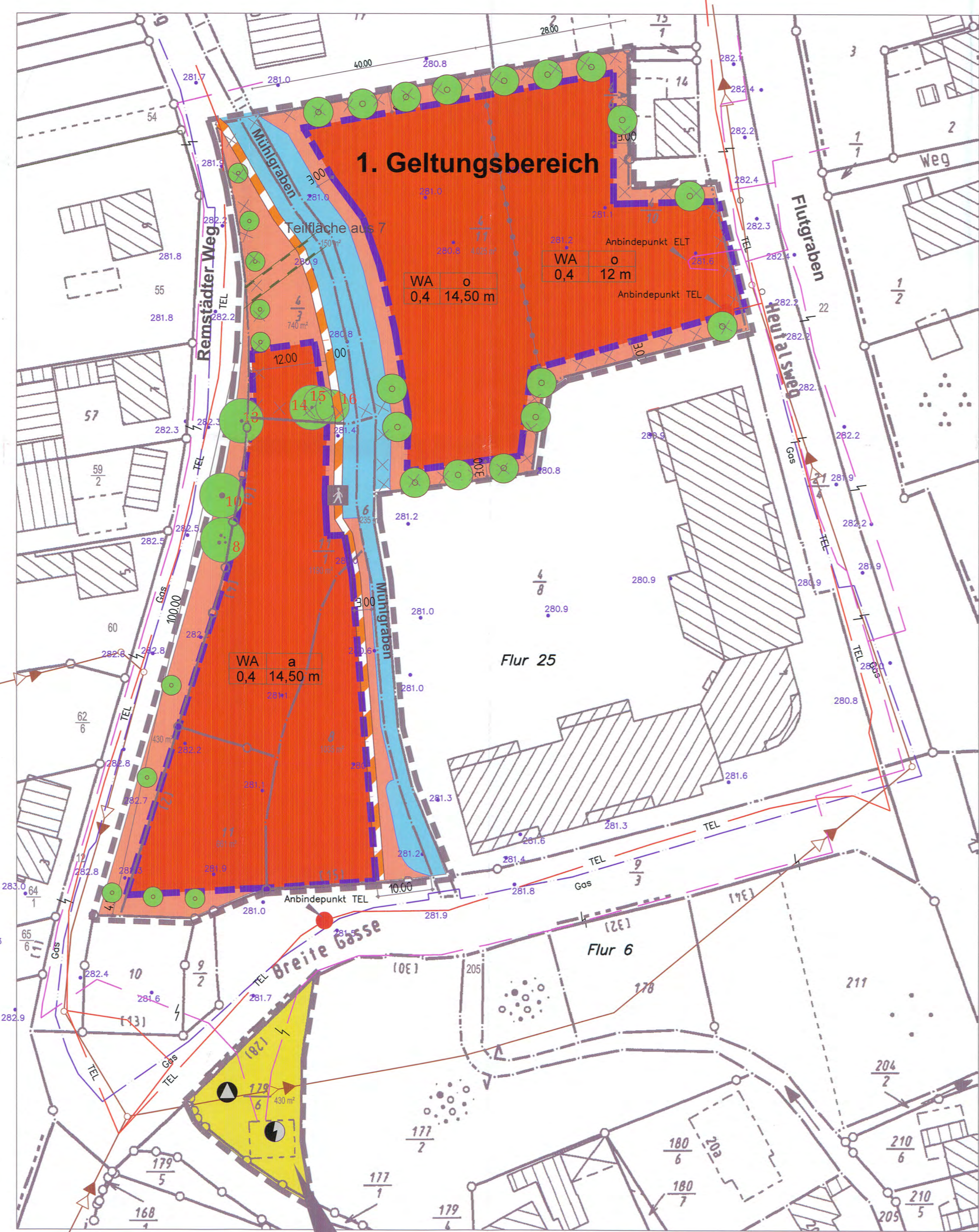
Gemarkung Gotha

Geltungsbereich 1: Flur 25,
Flurstücke: 4/3, 4/11, 8, 11, 11/1, 6, 7 (Teil), 12 (Teil)
Geltungsbereich 2: Flur 6, Flurstück: 179/6



Erklärung des Festsetzungsschlüssels

Art der Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	max. Gebäudehöhe



Planzeichenerklärungen nach Planzeichenvorverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (überbaubare Grundstücksfläche)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (nicht überbaubare Grundstücksfläche)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1-4 und Abs. 5 BauVO)
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 - z.B. 14,50 m Gebäudehöhe in [m] als Höchstmaß über einem Bezugspunkt
 - Nutzungsgrenze innerhalb des Plangebietes
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 u. 23 BauVO)
 - abweichende Bauweise
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
- WASSERFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Groben (Gewässer II. Ordnung)
- STRASSENVERKEHRSLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - privater Fussweg (unbefestigt) (Nutzungszeiten für die Öffentlichkeit: 8:00-20:00 Uhr)
- MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**
 - Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) 25b BauGB
 - Ersatzpflanzung von Bäumen gem. § 9 (1) 25b BauGB
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABFALLENTSORGUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)
 - vorb. Trafostation
 - geplanter DSD Platz
- FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN VON FLURSTÜCK 57
- HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Gas GASLEITUNG
 - ELT.-LEITUNG
 - TEL.-LEITUNG
 - MISCHWASSERKANAL
- GELTUNGSBEREICH** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes
- ALLASTEN** (§ 9 Abs. 7 Nr. 3 und Abs. 8 BauGB)
 - alllastenverdächtige Fläche (ALV)
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME)**
 - Flurgrenze
 - vorb. Bebauung
 - Bebauung aus Luftbild
 - Flurstücksbezeichnung
 - vorhandene Geländeöhe G.N.N.

Rechtsgrundlagen

BauGB
in der Fassung des GZ bis vom 23.09.2004 (BauGB 1 S. 241), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. II S. 100)

BauNVO
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. II S. 13), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Vertiefung von Wohnraumbau (Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz) vom 23.04.1993 (BGBl. II S. 466)

Thüringer Bauordnung
Merkmaländerung der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 16. März 2004 / (ThürBO S. 345), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2011 (ThürBO S. 58)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BImSchG S. 193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.12.2011 (BImSchG S. 2587)

Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatSchG) in der Fassung vom 30. Aug. 2006 (ThürNatSchG S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2011 (ThürNatSchG S. 27)

Regelender Raumordnungplan Nordthüringen vom 28.10.2012

Planzeichenvorverordnung 1990 - PlanzV 90 - Verordnung über die Ausarbeitung der Planzeichnung und die Darstellung des Plangebietes vom 18.12.1990 (BauZ 1990 S. 26), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. II S. 100)

Planteil B "Textliche Festsetzungen"

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauVO)
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauVO
 - Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauVO:
 - Anlagen der Verwaltung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauVO sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4, 5 BauVO (1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 4 Gartenabreibe, 5 Tankstellen nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 14 BauVO)
 - Grundflächenzahl GRZ: 0,4
 - Höhe baulicher Anlagen

Es ist eine maximale Gebäudehöhe von 14,50 m bzw. 12 m zulässig. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf vorhandenes Gelände. Dieses befindet sich durchschnittlich auf 281 m ü. NN. Daher wird 281 m ü. NN als Bezugsgröße zur Ermittlung der Gebäudehöhe definiert. Die zulässige Gebäudehöhe kann durch technische Auflagen überschritten werden.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 u. 23 BauVO)
 - Bauweise: Eine abweichende Bauweise ist zulässig. Dabei sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 70 m und seitlichen Grenzabstand zu errichten.
 - Baugrenze: Untergeordnete Bauteile dürfen maximal 0,50 m über die Baugrenze hinausragen. Als untergeordnete Bauteile werden Gesimse, Dachüberstände, Wandvorsprünge, Balkone, Erker, Kellerhalsstreppen, Eingangs- und Terrassenbänke gezählt.
- Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 12, 14 BauVO)
 - Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in folgenden Bereichen zulässig:
 - südliche und nördliche Baugrenze des Flurstücks 4/11
 - westliche Baugrenze der Flurstücke 11 und 11/1
 - Ihre Grundflächen sind gem. § 19 Abs. 4 BauVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen müssen einen Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante des Mühlgrabens aufweisen.
- Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Der Graben dient als Vorfluter und bindet in den Futgraben ein.
- Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB; §§ 12, 14 BauVO)
 - Stellplätze, Garage, Carports und Nebenanlagen sind gem. § 9 Abs. 2 BauGB auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in folgenden Bereichen zulässig:
 - südliche und nördliche Baugrenze des Flurstücks 4/11
 - westliche Baugrenze der Flurstücke 11 und 11/1
 - Ihre Grundflächen sind gem. § 19 Abs. 4 BauVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen müssen einen Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante des Mühlgrabens aufweisen.

GRÜNORDERNERISCHE UND LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN: (Anpflanzungen gemäß Artenliste 1 und 2 siehe Grünordnungsplan)

- Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je 200 m² befestigter Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbäum (Stu 14/16, H=3m, Artenliste 9) und 5 Sträucher (H=100/150, Artenliste 2) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Grundstücksfläche, die auszupflanzen ist, bezieht sich auf vollstänige 200 m² Grundstücksfläche. Die Ersatzpflanzungen für die gefällten Bäume können angerechnet werden. Die Bepflanzung ist spätestens in der nach Bauvollendung folgenden Pflanzperiode durchzuführen und ständig zu unterhalten.
- Erhaltungsgelände: Die ausgewiesenen Bäume bzw. Baumgruppen (Nr. 8, 10, 13, 14, 15, 16) sind zu erhalten.
- Ersatzpflanzungen: Eine Ersatzpflanzung ist für folgende Bäume (siehe Grünordnungsplan) notwendig: Nr. 4, 5, 9, 11, 12, 17, 19. Als Ersatzpflanzung sind 27 Laubbäumen (Stu #20 auf dem Flurstück 4/3, 4/11 entsprechend Artenliste 1 anzupflanzen.
- Bepflanzung entlang des Mühlgrabens: Entlang des Mühlgrabens sind auf einer Fläche von 260 m² 50 Sträucher (H = 100/150) entsprechend der Artenliste 2 zu pflanzen. Die Sträucher dienen der inneren Durchgrünung und der Aufwertung des Landschaftsbildes.
- Bepflanzung auf Stellplatzflächen: Die Stellplatzflächen sind zu gliedern. Nach maximal 6 nebeneinander liegenden Stellplätzen ist eine Pflanzreihe von 10 m² vorzusehen. Hier sind mittelgroße Laubbäume (Stu 14/16, H = 3 m) anzupflanzen. Sie dienen der Verbesserung des Landschaftsbildes und der Schattung neuer Halbtage.
- Bepflanzung in Ein- und Ausfahrten: In den Bereichen der Ein- und Ausfahrten sind niedrige Bepflanzungen vorzusehen. Die Pflanzreihe darf maximal 80 cm betragen. Die niedrige Pflanzung erfolgt sich aus verkehrssicherheitsrechtlichen Gründen.
- Abstand der Bepflanzungen zu vorhandenen Geländen: Zum Schutz des Mühlgrabens vorhandener Bäume sind neue Bepflanzungen oder Gebäude erst in einem Abstand von 15 m bzw. 5 m bei Säulenform hinter der Krontraufe möglich (Baumschutzsatzung).

HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Baugrund und Überschwemmungsgefahr
Das Plangebiet ist kein Überschwemmungsgebiet. Im Lastfall QH 30 können Überschwemmungen auftreten. Diesbezüglich müssen bauseits Vorkehrungen getroffen werden. Lauf Baugrundfächten ist die Gründung der Gebäude bis in eine Tiefe von 2,50 bis 3,20 m unter Gelände zu führen. Das Grundwasser kann bis wenige Dezimeter unter Gelände anstehen. als Alllastenverdächtige erfasst.

Alllasten
Die Flurstücke 4/11, 7 und 4/3 sind von Alllastenverdacht betroffen. Sie werden im Thüringer Alllasteninformationssystem unter der Kennziffer 04027. Sollen sich in Zuge der Baumaßnahmen Verdachtsmerkmale für das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden, Bodenluft oder in Grund-/Schichtwasser ergeben, so ist die untere Bodenstschutzbehörde des Landkreises gem.B § 2 Thüringer Bodenschutzgesetz unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Kampfmittelgefährdung
Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vor Baubeginn ist eine Sondenung auf Kampfmittel durch eine zugelassene Kampfmittelräumfirma durchzuführen.

Aussagen zur Gewässerpflege
Die Zugänglichkeit des Mühlgrabens zur Gewässerpflege ist auf der gesamten Länge zu gewährleisten.

Bodenschutz
Geplante Geländeerfüllungen bedürfen der Zustimmung der UAB.

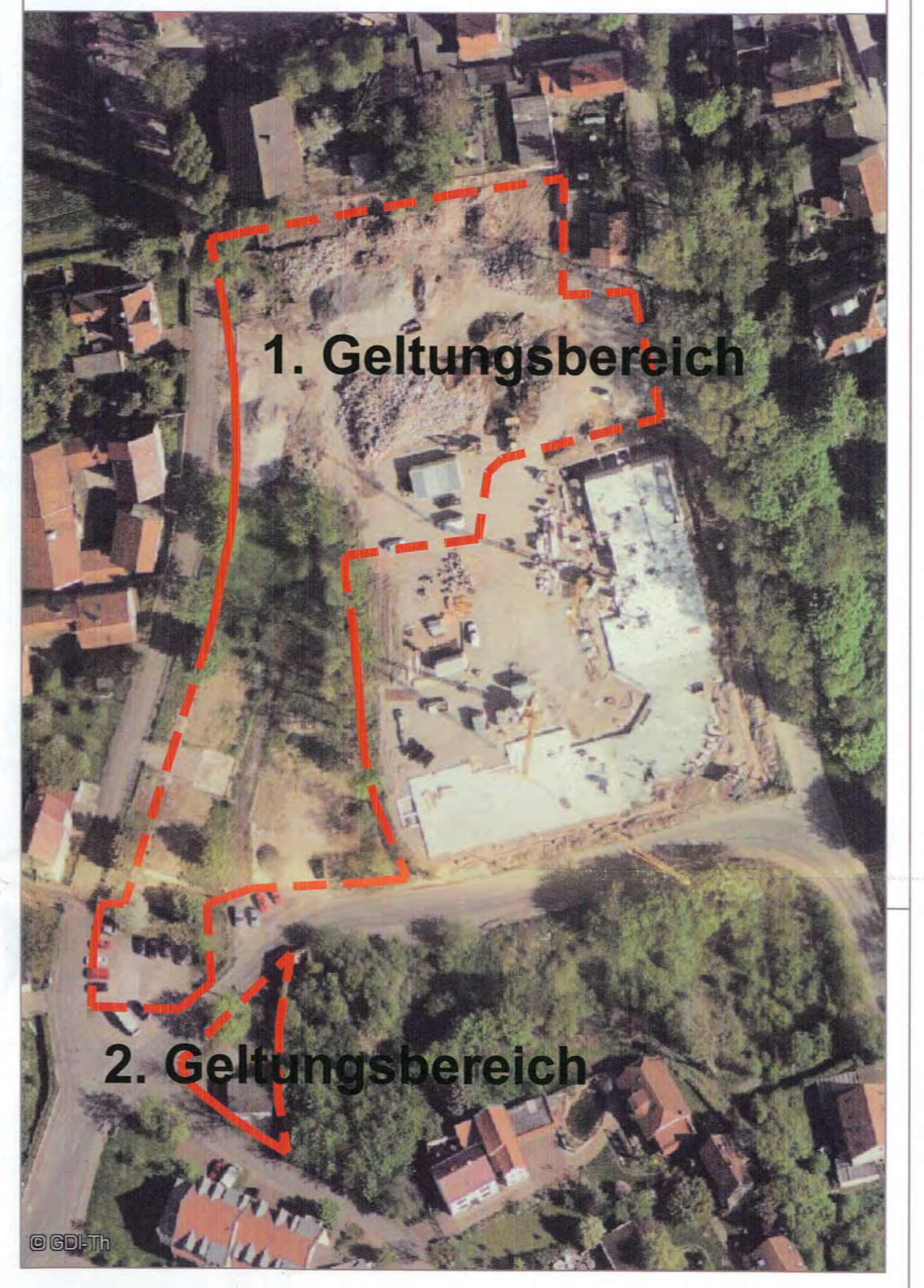
Altlastwirtschaft
Sollten die vorhandenen Schotterflächen am Standort vertiebt werden, müssen diese auf schädliche Verunreinigungen untersucht werden (Abgrabe mit UAB).

Denkmalpflege und Archäologie
Aus dem Umfeld der geplanten Wohnsiedlung am Heutalsweg sind bereits mehrere archäologische Fundstellen bekannt, weitere werden vermutlich bei den Erdarbeiten angetroffen und müssen archäologisch untersucht werden. Für die einzelnen Baumaßnahmen müssen daher jeweils denkmalgeschützte Erdarbeiten bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Gotha genehmigt werden.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der Stadtrat der Stadt Gotha hat in der Sitzung am 04.11.2009 mit Beschluss Nr. 852/09 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Wohnsiedlung am Heutalsweg" gem. § 13 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- frühzeitige Trägerbeteiligung**
Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden wahlweise die betroffenen Träger öffentlicher Belange um eine frühzeitige Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB gebeten. Eine Umweltprüfung bzw. die Aufstellung eines Umweltberichtes waren nicht erforderlich.
- Auslegung**
Der Stadtrat der Stadt Gotha hat am 28.11.2012 den Entwurf zum Bebauungsplan beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Begründung) haben in der Zeit vom 02.01.-04.02.2013 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anmerkungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.12.2012 im Amtsblatt "Rathaus-Kurier" Nr. ... ersichtlich bekannt gemacht worden.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.12.2012 über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB informiert und gleichzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB aufgefordert.
- Abwägungsbeschluss**
Der Stadtrat hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.09.13 geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.
- Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan Nr. 72 (Stand März 2013) bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textliche Festsetzungen) und Teil C (Begründung) wurde durch den Stadtrat Gotha gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung am 16.09.13 beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.
- Ausfertigung**
Der Bebauungsplan Nr. 72 "Wohnsiedlung am Heutalsweg" (Stand 03/2013) ist gemäß § 21 ThürVO am 02.09.13 der Kommunalarchiv vorgelegt worden. Die Eingangsbestätigung erteilt die Stadt am 16.09.13. Der Bebauungsplan wurde nicht beanstandet. Die im Stadtrat am 16.09.13 beschlossene Satzung wird hiermit ausgesetzt.
- Bekanntmachung**
Der Satzungsbeschluss (Beschluss-Nr. B-1496/13 vom 16.09.13 des Bebauungsplanes Nr. 72 "Wohnsiedlung am Heutalsweg" der Stadt Gotha) wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt "Rathaus-Kurier" Nr. C am 22.09.13 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit Datum der Bekanntmachung in Kraft. Es wurde darauf hingewiesen, dass Einwendungen gemäß der in § 21a BauGB bezeichneten Verzögerung der Verfahrens- und Formvorschriften innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht werden müssen.

Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches



Bebauungsplan Nr. 72 "Wohnsiedlung am Heutalsweg"

Kartellgrundlage: * Flurkarte - Stand Mai 2012 (Katasterbereich Gotha)

GOTHA
Residenzstadt

Auftragsgeber:
Stadtverwaltung Gotha

Neues Rathaus
Eckhofplatz 24
99897 Gotha
Tel. 03621 222-0
Fax 03621 222-593
e-mail: stadtplanung@gotha.de

Vorhabensträger:
WBG Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G.

Breite Gasse 11
99897 Gotha
Tel. 03621 3079
Fax 03621 30777
e-mail: info@wbggotha.de

Büro Dr. Schröter
Langhäuser Str. 40
99898 Oberortels
bartenau, U. Schröter
Tel. 03621 92211
e-mail: info@schroeter.de

Änderungsdatum: 22.10.12
Änderungsgegenstand: Beratung vom 18.10.12

Erstellung: 01/12/2011

Datum: März 2013

Maßstab: 1:500