

BEBAUUNGSPLAN Nr. 85 WA "HINTER DER COSMARSTRASSE" NACH §13a BauGB

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Planausschnitt: o.M.

Kartenhintergrund:
Liegenschaftskarte Stadt Gotha
Gemarkung Gotha, Flur 002

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen (Teil B) sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 85 WA "Hinter der Cosmarstraße" und ergänzen die Inhalte der Planzeichnung (Teil A).

1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 WA "Hinter der Cosmarstraße" liegt südwestlich des Gothaer Stadtzentrums (Hauptmarkt, Schloß Friedensstein), und hat eine Gesamtgröße von ca. 0,15 ha. Er umfasst das Flurstück 85/2 der Flur 002 der Gemarkung Gotha.

2 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Zulässig sind gemäß § 4, Abs. 2, Pkt. 1 BauNVO ausschließlich Wohngebäude (2 Einfamilienhäuser mit max. je 1 Einliegerwohnung). Unzulässig sind Nutzungen gemäß § 4, Abs. 2, Pkt. 2 und 3 BauNVO; auch ausnahmsweise Nutzungen sind unzulässig.
- Für das Plangebiet gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Ausweisungen zur Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO, Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO sowie die Festsetzung der maximalen Traufhöhe nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.
Als Bezugspunkt für die Zahl der Vollgeschosse wird die geplante Oberfläche Terrain entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V. mit § 18 BauNVO festgesetzt. Es ist mit einer geringen Erdauffüllung im Mittel von 0,50 m für örtliche Gebäudeanpassungen zu rechnen. Als Traufhöhe gilt das Maß von der geplanten Oberfläche Terrain (geneigte Flächen sind nicht zu erwarten) bis zur Schnittlinie der Außenflächen der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Traufhöhe maximal 4,50m.

2.2 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- In den im Plangebiet bezeichneten Bauflächen gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Es ist die Bebauung mit Einzelhäusern festgelegt.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Ist nach § 23 Abs. 3 BauNVO eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß, hier bis zu 1,50 m, wird zugelassen. Dachgauben können in geringer Höhe zugelassen werden.

2.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Nebenanlagen für Stellplätze und deren Zufahrten nach § 12 BauNVO sind auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Flächen für untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind auf den überbaubaren, nicht überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze etc. sind nach § 49 ThürBO zu errichten.

2.4 Grünordnerische Festsetzungen

2.4.1 Flächen zum Anpflanzen standortgerechter Bäume und Sträucher
- Auf die Fläche zum Anpflanzen von ortstypischen Bäumen und Sträuchern ist je 200 m² Pflanzfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum und zwanzig standortgerechte heimische Sträucher mit einer Höhe von 1,00 m bis 2,00 m anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 1a BauGB).
Bei der Bepflanzung sind entsprechend der vorgegebenen Art der Pflanzbindung gebiets- und ortsgerechte Laubbäume und Gehölze vorgeschrieben.
- Festsetzung zur Pflanzqualität
Bäume
Hochstamm SIU 20/25, 4x verpflanzt mit Ballen
Sträucher
Containerware 3x verpflanzt, Höhe 80-150 cm
Bodenbedecker
Topfballen, Höhe mind. 30 cm
- Allgemeine Festsetzungen für Pflanz- und Saatflächen
Die landschaftsgärtnerischen Arbeiten sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Pflanzsaatlinge sind in gleicher Qualität zu ersetzen.
Alternste siehe auch Anlage 1 Teil C-Begründung
Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 UND § 178 BAUGB, § 83 THÜRBO)

3.1 Gestaltungsfestsetzungen für die äußere Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

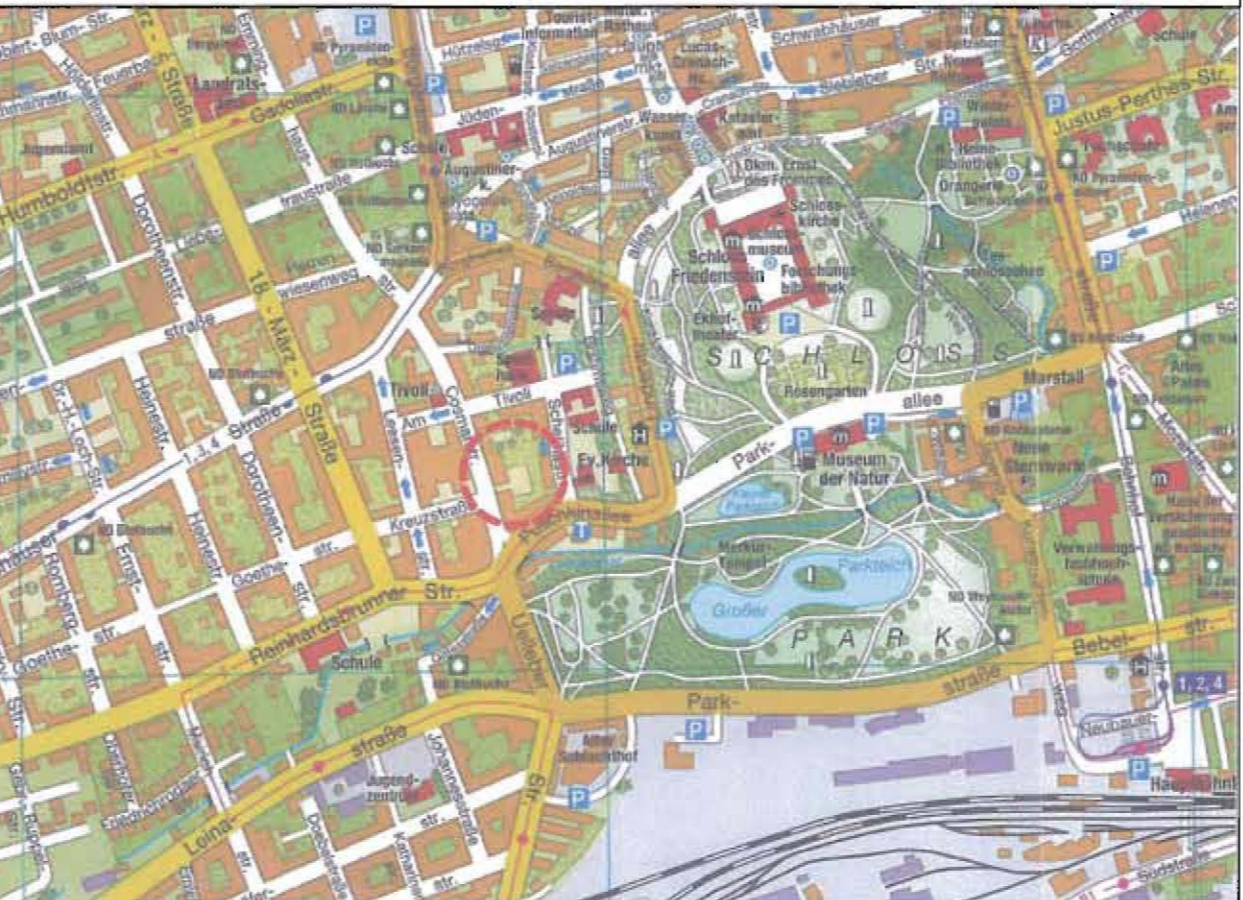
3.1.1 Dachform und Dachgestaltung
- Innerhalb des Plangebietes sind Flachdächer und Satteldächer mit bis zu 38° Dachneigung zulässig. Stark reflektierendes Dach- und Wandmaterialien sind nicht zulässig. Dachdeckungsmaterial: roter Grundton. Dachgauben können in entsprechender Form und Gestaltung zugelassen werden. Sie dürfen die Firmlinie nicht überschreiten.
3.1.2 Fassadengestaltung
- Im Fassadenbereich sind gebietstypische Materialien zu verwenden. Wandflächen sind als glatte Flächen oder als feinstrukturierte Putzfassaden auszubilden.
Nicht zulässig sind Klinkerfassaden, mit keramischen Fliesen versehene Fassaden und Fassadenteile, stark reflektierende und farblich hervorstechende Farbanstriche.
3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen des bebaubaren Grundstücks
- Alle nicht bebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu pflegen.
3.3 Einfriedungen
- Zulässig sind freiwachsende oder geschnittene Hecken aus sommergrünen heimischen Sträuchern. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Zäune aus senkrechten Holzlaten ohne Sockelmauer mit einer Höhe von 1,00m bis 1,50 m sind zulässig. Zwischen den beiden Wohngebäuden sollte auf auf eine Einfriedung aus Zäunen und Hecken verzichtet werden.

4 SONSTIGE HINWEISE

4.1 Bodenarbeiten
- Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs wie Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden bzw. gering zu halten. Die Höheneinstellung der Gebäude muß dem vorhandenen Geländeverlauf angepaßt werden. Auffüllungen und Abgrabungen sind bis 0,50 m Höhe zulässig. Der Oberboden ist nach DIN zur Wiederverwendung zu sichern.
4.2 Flächenbefestigung
- Die Versiegelung der Freiflächen muß vermieden werden. Beläge für Fußwege, Stellplätze und Terrassen sind wasserdrüchlässig herzustellen. Fußwege sind in wassergebundener Decke, Schotterrasen, Natursteinpflaster oder in Betonpflaster mit Natursteincharakter als Ökopflaster zulässig. Die Feuerwehrezufahrt ist entsprechend der Nutzung zu bemessen und auszuführen.
4.3 Altlasten, archäologische Funde, Munitionsfunde
- Sollten bei der Durchführung von Erdbaumaßnahmen kontaminierte Medien (Wasser, Luft, Boden) oder Munition angetroffen werden, so ist die jeweils zuständige Behörde der Stadtverwaltung Gotha zu informieren. Die weiteren Maßnahmen sind abzustimmen und festzulegen. Archäologische Funde sind dem Thüringischem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu melden.
Munitionsfunde:
Vor Baubeginn sollte eine Luftbildaufnahme odernrd eine systematische Flächenabsuche erfolgen. Ist eine Flächenabsuche aufgrund von ungünstigen Bedingungen im Untergrund nicht oder nur eingeschränkt möglich, wird eine kampfmitteltechnische Begleitung der Erdarbeiten in Form einer Auszubüherwachung empfohlen. Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Um evtl. erforderliche Sonderarbeiten durchführen zu lassen, ist rechtzeitig vor Baubeginn ein schriftlicher Antrag an eine zugelassene Kampfmittelräumfirma zu stellen, einschließlich Zusendung eines Lageplanes oder einer Flur- bzw. Katasterkarte mit Kennzeichnung der zu räumenden Fläche(n).
4.4 Grundstücksgrenzen / Grenzmarkierungen
- Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigte haben dafür Sorge zu tragen, dass Grundstücksgrenzen und deren Markierungen dauerhaft geschützt und erhalten werden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) (i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Gleichrichtung von Planvorlagen für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316))
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbauland G vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) vom 18.12.2001 (GVBl. S. 485)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)



LEGENDE DER PLANZEICHNUNG (TEIL A)

nach Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

- Füllschema der Nutzungsschablone**

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachneigung / Traufhöhe (TH)
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
1,2	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
TH	Traufhöhe (äußere Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) als Höchstmaß über Oberkante Terrain (m ü OK Straße) (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

O, E	offene Bauweise, Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
—	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

—	Straßenverkehrsflächen privat, Feuerwehrezufahrt n. § 5 ThürBO
—	Straßenbegrenzungslinie
▲▼	Ein- und Ausfahrt
- Sonstige Planzeichen**

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
SU/Ga	Stellplatz/Garagen (§ 12 BauNVO)
- - -	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB und PlanZV90)**

○	Flurstücksgrenze
95/2	Flurstücksnummer
▨	vorhandene Gebäude
▧	Abbruch bestehender Gebäude
317,04	Höhenpunkt (Höhenangabe in m ü. NN)
0,00 m	Breite in Meter (z. B. bebaute Fläche, Abstände in m)
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, private Grünflächen**

▨	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
▨	private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
●	Anpflanzen von Bäumen
●	Anpflanzen von Sträuchern
▨	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, Kampfmittelgefährdung zu erwarten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Gotha hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 WA "Hinter der Cosmarstraße" beschlossen.
Gotha, den 29.06.10
Kreusch
Oberbürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Gotha hat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.05.09 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 WA "Hinter der Cosmarstraße", bestehend aus Teil A-Planzeichnung, Teil B-textliche Festsetzungen einschließlich Teil C-Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Gotha, den 29.06.10
Kreusch
Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.08.09 zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert wurden.
Gotha, den 29.06.10
Kreusch
Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 WA "Hinter der Cosmarstraße" sowie Teil C-Begründung haben in der Zeit vom 06.05.09 bis 02.07.09 während der allgemeinen bekannten Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am 26.05.09 im örtlichen Rathauskurier bekannt gemacht wurden.
Gotha, den 29.06.10
Kreusch
Oberbürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Gotha hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.03.10 die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt wurden.
Gotha, den 29.06.10
Kreusch
Oberbürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Gotha hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.06.10 den Bebauungsplan Nr. 85 WA "Hinter der Cosmarstraße" beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Gotha, den 29.06.10
Kreusch
Oberbürgermeister
- Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes Nr. 85 WA "Hinter der Cosmarstraße" der Stadt Gotha mit dem Willen des Stadtrates der Stadt Gotha sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden bekräftigt. Die Bauausweisung, bestehend aus Planzeichnung Teil A und textliche Festsetzungen Teil B in der Fassung vom 26.06.10 wird hiermit ausgefertigt.
Gotha, den 29.06.10
Kreusch
Oberbürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 85 WA "Hinter der Cosmarstraße" sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten haben, sind am 26.06.10 im örtlichen Rathauskurier Nr. 100/10 ortsüblich bekannt gemacht wurden.
Gotha, den 03.07.10
Kreusch
Oberbürgermeister
- Sonstige Vermerke**
Das Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Gotha bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 85 WA "Hinter der Cosmarstraße" als Grundlage für die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 11.03.2009 übereinstimmen. Eine Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes hat nicht stattgefunden.
Gotha, den 28.06.2010
Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Gotha

Bebauungsplan Nr. 85 WA "Hinter der Cosmarstraße" Gotha nach § 13a BauGB

Planungsstand: März 2010
Maßstab: 1:500



Bauleitplanung: **Planungs- und Ingenieurbüro Möhring**
Straße des Friedens 13
99192 Neudietendorf
Tel/Fax.: 036202-90266
Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Lothar Möhring
Gemeinde: **Stadtverwaltung Gotha**
Eckhofplatz 24
99867 Gotha