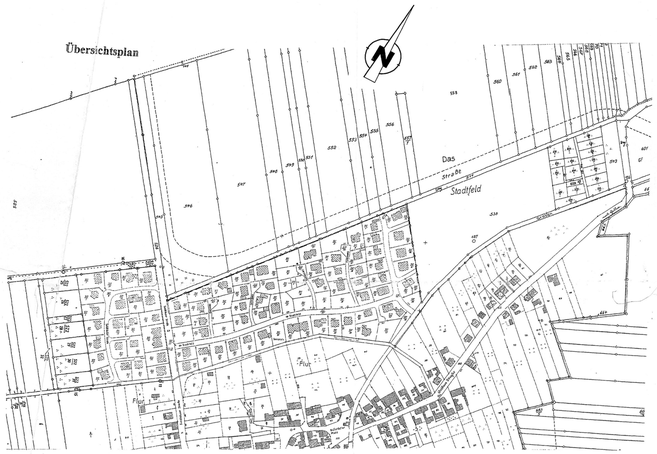
5. Änderung Bebauungsplan "Das Stadtfeld"

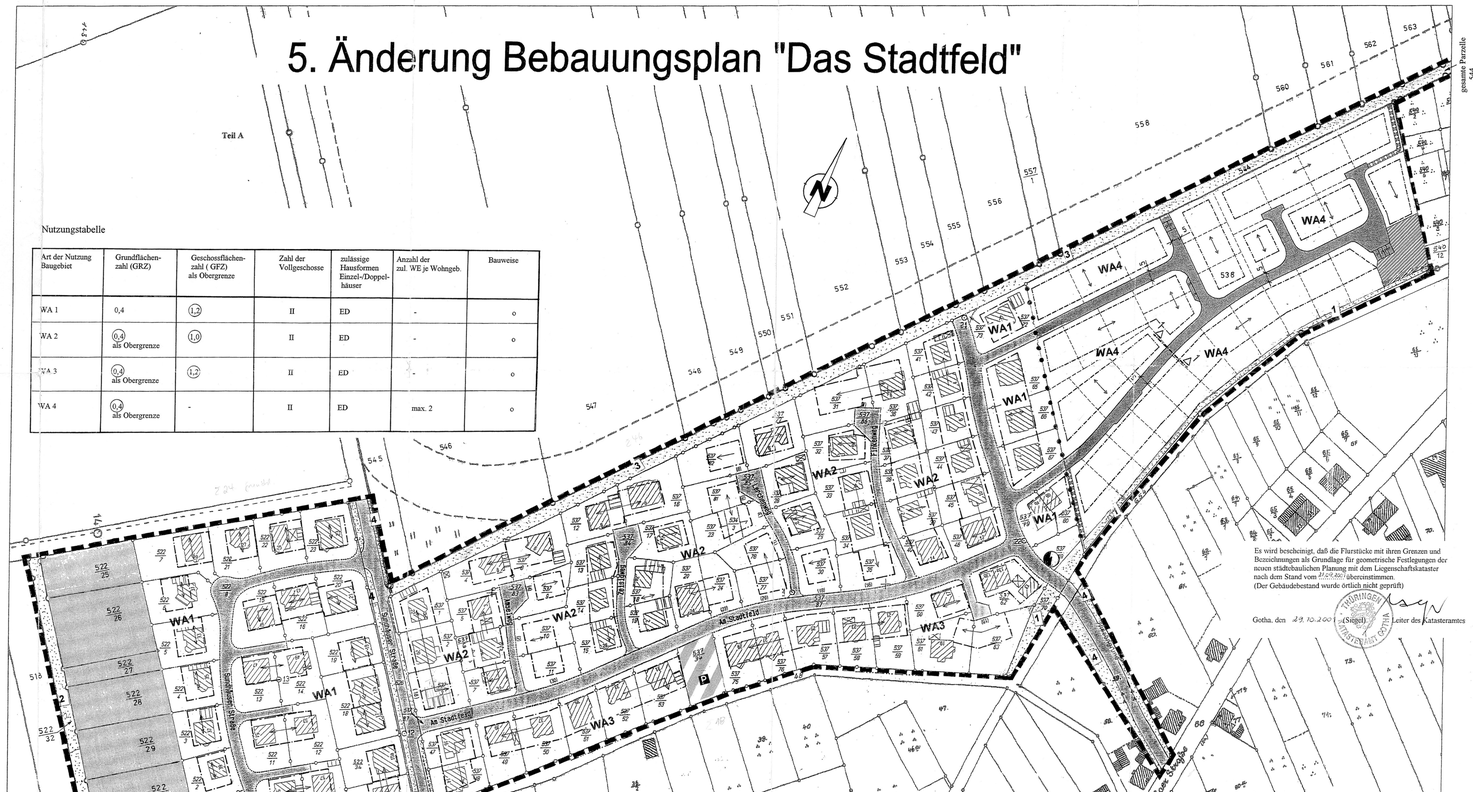
Übersichtsplan



Teil A

Nutzungstabelle

Art der Nutzung Baugebiet	Grundflächen-zahl (GRZ)	Geschossflächen-zahl (GFZ) als Obergrenze	Zahl der Vollgeschosse	zulässige Hausformen Einzel-/Doppel-häuser	Anzahl der zul. WE je Wohngeb.	Bauweise
WA 1	0,4	(1,2)	II	ED	-	o
WA 2	(0,4) als Obergrenze	(1,0)	II	ED	-	o
WA 3	(0,4) als Obergrenze	(1,2)	II	ED	-	o
WA 4	(0,4) als Obergrenze	-	II	ED	max. 2	o



LEGENDE = PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
Bauweise

WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
(1,2)	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl
(0,4)	Grundflächenzahl als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse
o	offene Bauweise
ED	Einzelhäuser, Doppelhäuser
	Baugrenze
	dominierende Firstrichtung
	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung

2. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche Mischverkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Parkplatz

3. Grünfläche

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

1 Rasenfläche - Erhaltung und Ergänzung des Uferbewuchses gem. textlicher Festsetzung 8.2 und 8.6

2 Rasenweg gem. textlicher Festsetzung 8.8

3 Weg - Graben - Bepflanzung gem. textlicher Festsetzung 8.5

4 Straßenbegleitende Grünfläche mit Baumbepflanzung gem. textlicher Festsetzung 8.3 und 8.1

private Grünfläche Zweckbestimmung Hausgärten gem. textlicher Festsetzung 8.8

Fläche zur Regenrückhaltung

4. Sonstige Hinweise

Geltungsbereich Bebauungsplan

Parzellierungsvorschlag

mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

Gebäudebestand

Flurstücksgrenzen

Elektrizität

RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch - BauGB
in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)

- Baunutzungsverordnung - BauNVO
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

- Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom

Begründung der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Das Stadtfeld" Boilstädt

Der Bebauungsplan "Das Stadtfeld" - Wohngebiet in Boilstädt -, wurde im Auftrag der Gemeinde Boilstädt erarbeitet und im März 1993 rechtskräftig. 75 % des beplanten Gebiets sind bereits erschlossen und bebaut.
Das von dieser Änderung betroffene Grundstück Gem. Boilstädt Flur 05 Flurstück 538 = 2.086 ha wurde aus Eigentumsgründen bisher weder erschlossen noch bebaut.
Auf diesem Grundstück können 33 Parzellen (180 m² - 600 m²) für Einzel- und Doppelhäuser entstehen.
Mit der einfachen Änderung (gem. BauGB § 13) für dieses Grundstück sollen die aus der täglichen praktischen Arbeit mit dem Bebauungsplan "Das Stadtfeld" erkennbaren Mängel beseitigt werden und die Anpassung an das Konzept des Erschließungsträgers erfolgen. Diese Änderung wird auch notwendig, da mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Das Stadtfeld" die nördliche Wegeparzelle (Gem. Boilstädt Flur 05, Flurst. 544) als Graben mit begleitender Begrünung und Pflegeweg festgesetzt wurde und somit nicht mehr als Erschließungsstraße für Parzellen des Grundstückes 538 genutzt werden kann.
Wie bereits in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Das Stadtfeld" erläutert, war es ursprünglicher Planungsabsicht in Anlehnung an die ländliche Struktur Boilstädts im Gebiet "Das Stadtfeld" Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser zu schaffen (nicht für Mehrfamilienhäuser).
Auch die in der Planung festgesetzten Straßenbreiten sind für ein Verkehrsaufkommen ausgelegt, das einem Einfamilienhausgebiet entspricht.
Um diese ursprünglichen Ziele zu erreichen wurde wie bereits in der 1. Änderung auch im Bereich des Grundstückes 538 die Grundflächenzahl als Obergrenze festgesetzt (gem. BauNVO § 19 Abs. 4 Satz 3). Zur Erreichung einer flächensparenden Anordnung der Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück wurde die Festsetzung 5 ergänzt.

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

1. geringfügige Änderung der Baufelder (Erhöhung der Variabilität)
2. Festsetzung der GRZ 0,4 als Obergrenze
3. Festsetzung max. 2 WE/Wohngebäude
4. Änderung der Verkehrserschließung: durch Wegfall der nördl. Erschließungsstraße werden 2 Stichstraßen (a 25 m) festgesetzt.
5. Für die Oberflächenwasser- und Schmutzwasserentsorgung müssen 2 Leitungstrassen gesichert werden.
6. Festsetzungen zur Regenrückhaltung
7. Zusätzliche Festsetzung zum Punkt 5. Stellplätze

Alle anderen Festsetzungen des B-Planes gelten weiter. Da sich die Nutzungsintensität durch die Festsetzung der GRZ als Obergrenze und die Festsetzung der Anzahl WE/Grundstück im Teilgebiet reduziert, wird auf eine weitere gründordnerische Überarbeitung verzichtet.

Zum vorliegenden Plan ist innerhalb der Frist nach § 10 Abs. 2 i. V. m. § 6 Abs. 4 BauGB keine Entscheidung der zuständigen Behörde ergangen.

Weimar, den 18. Feb. 2002

Thüringer Landesverwaltungsamt
Bau- und Wohnungswesen
Weimarplatz 4 99423 Weimar
Postfach 29 49 99403 Weimar
- Ref. 240 -

Textfestsetzung: Teil B

Alle Textfestsetzungen des Bebauungsplanes von 1993 einschließlich der Festsetzungen der 1., 3. und 4. Satzungsänderungen gelten weiterhin, die neuen Festsetzungen der 5. Satzungsänderung sind gekennzeichnet (fett).

1 Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen im WA nach § 4 Abs. 3 der BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung
Die Maße der baulichen Nutzung sind entsprechend Bebauungsplan festgelegt. Gemäß § 22 BauNVO sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3 Bauweise
Im Planungsgebiet gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO.

4 Verkehrsflächen
Im Bebauungsplan sind die Verkehrsflächen in den Ausbaubreiten und mit ihrer Funktion zeichnerisch dargestellt.
Die Abgrenzung dieser einzelnen Verkehrsflächen untereinander können im Rahmen des Straßenbauen und in Anpassung an die Anschlussbedürfnisse der Grundstücke geringfügig abgeändert werden.

5 Stellplätze
PKW-Stellplätze sind vorrangig als offene Stellplätze und Carportanlagen auszuführen. Stellplätze und Durchfahrten sind durchlässig zu gestalten (Breitfugenpflaster, Rasengitter, Schotter).
Versiegelung durch Materialien wie Asphalt und Beton sind unzulässig.

Folgender Stellplatzbedarf ist zu Grunde zu legen:
(gilt nur für WA 4 = Grundst. 538)
- Bei Gebäuden mit einer Wohneinheit ist ein Stellplatz mit einer Zufahrt von mind. 5 m Länge, gemessen von der Grundstücksgrenze, anzuordnen.
- Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohneinheit sind je Wohnung mind. 1,5 Stellplätze mit einer Zufahrt von mind. 5 m Länge, gemessen von der Grundstücksgrenze, anzuordnen.

6 Gestaltung der baulichen Anlage

6.1 Dachform:
Die dominierende Firstrichtung ist im Bebauungsplan dargestellt. Die Dächer sind als Sattel-, Krüppelwalm- oder Pultdächer (bei Ausbau an aufgehendes Mauerwerk) auszuführen.
Die Dachform der Nebengebäude muss sich dem Hauptgebäude angleichen.
Neigung 25° bis 45°

6.2 Dacheindeckung:
Ziegel, rot bis rotbraun

6.3 Dachaufbauten:
max. 1/3 der Dachlänge

6.4 Knietock:
Nicht zulässig bei zweigeschossiger Bauweise, zulässig bei E + D (Dachgeschoss als Vollgeschoss) bis 0,50 m.

6.5 Sockelhöhe:
bis max. 0,60 m

6.6 Fassaden/Gebäudefarben:
Verputzt oder Holz, gedeckte Farbtöne

6.7 Einfriedungen:
Einfriedungen sind als Hecken und als Holzzaun mit vertikaler Teilung zulässig. Sockel aus ortstypischen Natursteinen, max. Höhe 0,30 m zulässig.
Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,20 m nicht überschreiten.

7 Grünordnung
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme der befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten. Für die Gehölze entsprechend dem Pflanzgebot sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze als Hochstämme, Stammbüsche und Sträucher zu verwenden und dem Landschaftsbild anzugliedern.

8 Gründordnerische Festsetzungen (Ergänzung vom 22.01.97)

8.1 Entsprechend der Ausführungsplanung zur Sundhäuser Straße sind als straßenbegleitendes Grün - 32 Pyramiden-Heinbuchen-Carpinus betulus "Fastigiata" als gesonderte Ersatzpflanzung zu realisieren.

8.2 Die Pufferwegverbindung von der Gothaer Straße über das Brückchen - Boilstädter Wasser - ist entlang des Boilstädter Wassers bis Trafostation als Radweg bzw. als Weg mit wassergebundener Decke zu erhalten bzw. neu anzulegen.

8.3 Ausbau der Verbindungsstraße - Gothaer Straße - Wohngebiet:
- Erhalt des vorhandenen Baumbestandes (1 Weißbirke, 4 zwei- bis dreistämmige Schwarzerlenheister), Baumschutz gem. DIN 18920
- Straßenbegleitende Baumbepflanzung mit Sorbus aucuparia (Eberesche) Stammumfang 18/20 cm

8.4 Artenliste 1 und Artenliste 2

8.5 Die 6 m breite Wegeparzelle am Nordrand des Planungsgebietes (Grundstück 544) soll zwischen Sundhäuser Straße und Panzertrasse (720 m) wie folgt ausgebaut werden:
- nördlich - 3 m Graben mit begleitender Begrünung lt. Artenliste 1 (nördl.)
- südlich - 3 m Pflegeweg unversiegelt

Die Verbindung zum Boilstädter Wasser ist herzustellen.

8.6 Im Bereich Boilstädter Wasser ist der Uferwuchs (Bäume und Sträucher) zu erhalten bzw. zu ergänzen (Artenliste 2).

8.7 Die Einleitung von Regenwasser in den neuanzulegenden Graben und in das Boilstädter Wasser ist zulässig. Die Genehmigung des Gewässerunterhaltungspflichtigen und der Unteren Wasserbehörde ist im Einzelfall einzuholen.

8.8 Das Grundstück 522/24 am Westrand des Planungsgebietes ist als privates Gartenland nutzbar. Bebauungen und das Anlegen von Stellplätzen sind unzulässig.
Das Anpflanzen von Koniferen ist auf ein Minimum zu reduzieren. Als westliche Begrenzung zur Ackerfläche ist eine Abpflanzung mit einheimischen Laubgehölzen als freiwachsende Windschutzpflanzung vorzunehmen (Artenliste 1 Sträucher). Die Wegeparzelle Nr. 519 bleibt als fußläufige Verbindung in Form eines Rasenweges bestehen.

HINWEISE: (gelten nur für Grundstück 538)

1 Durch die jahrelange Stilllegung entstand auf dem Grundstück 538 eine durchaus wertvolle Naturausstattung.
Dem Artenschutzaspekt wird Rechnung getragen, indem die Erschließungsarbeiten nicht zur Vogelbrutzeit durchgeführt werden.
Um geschützten Arten Möglichkeiten zum Rückzug zu geben, darf keine vollständige gleichzeitige Abtragung der Vegetationsdecke erfolgen.
(Gem. den Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde zur Bebauung auf dem Grundstück 538 vom 14.08.01).

2 Alle Anlagen, welche der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienen, sind grundsätzlich in den öffentlichen Bau- bzw. Verkehrsraum einzuordnen.
Wo dies nicht möglich ist, sind grundbuchrechtliche Sicherungen zu Gunsten des Versorgungsträgers zu veranlassen.
Gem. § 7 Wasserbenutzungssatzung, Entwässerungssatzung ist ein Erschließungsvertrag zwischen Grundstückseigentümer (Erschließungsträger) und Zweckverband zu unterzeichnen.

Artenliste 1 Sträucher/Windschutzbepflanzung

Schlehe	Prunus spinona
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Hunds-Rose	Rosa canina
Essig-Rose	Rosa gallica
Rote Heckenkirsche	Lonicere xylosteum
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum Vulgare
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Europäisches Pfaffenhütchen	Euconymus europaeus
Wilde Brombeere	Rubus fruticosus
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Johannisbeere	Ribes sanguineum

Artenliste 2 - Ufersaum Boilstädter Wasser

Walnuss-Baum	Juglans regia; nicht direkt am Ufersaum
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Ufer-Weide	Salix eleagnos
Sal-We.de	Salix caprea
Purpur-Weide	Salix purpurea

Verfahrensvermerke

1 Der Bebauungsplan "Das Stadtfeld" Boilstädt wurde am 04.03.1993 unter Aktenzeichen 250-4621.20-GTH-685-WA "Das Stadtfeld" vom Thüringer Landesverwaltungsamt genehmigt.

Gotha, den 05.04.01 (Siegel) Doenitz (Oberbürgermeister)

2 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Das Stadtfeld" (B 1010/96 Satzungsänderungsbeschluss) gem. § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom Stadtrat der Stadt Gotha am 04.12.1996 beschlossen, vom Thür. Landesverwaltungsamt mit Bescheid vom 27.02.1997 genehmigt und am 23.04.1997 im Rathaus-Kurier amtlich bekannt gemacht.

Gotha, den 05.M.01 (Siegel) Doenitz (Oberbürgermeister)

2. Änderung wurde nicht zur Rechtskraft gebracht!

3 Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Das Stadtfeld" (B 1301/97 Satzungsänderungsbeschluss) gem. § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom Stadtrat der Stadt Gotha am 01.10.1997 beschlossen und am 19.11.97 im Rathaus-Kurier amtlich bekannt gemacht.

Bestandteil der 3. Änderung ist die - Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Das Stadtfeld" - die mit Beschluss Nr. B 1072/97 am 22.01.1997 vom Stadtrat bestätigt wurde und im Rathaus-Kurier vom 26.02.1997 amtlich bekannt gemacht wurde.

Gotha, den 05.M.01 (Siegel) Doenitz (Oberbürgermeister)

4 Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Das Stadtfeld" (B 1519/98 Satzungsänderungsbeschluss) gem. § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom Stadtrat der Stadt Gotha am 11.03.98 beschlossen und gem. Schreiben des Thür. Landesverwaltungsamtes vom 28.07.98 mit der Genehmigung mit Ablauf der Entscheidungsfrist am 22.07.98 Kraft Gesetzes als erteilt.

Gotha, den 05.M.01 (Siegel) Doenitz (Oberbürgermeister)

5 Verfahrensvermerke zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Das Stadtfeld"

5.1 Die von der Planung berührten Träger und betroffenen Bürger wurden mit Schreiben vom 21.06.01 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gotha, den 05.M.01 (Siegel) Doenitz (Oberbürgermeister)

5.2 Der Stadtrat der Stadt Gotha hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 24.10.01 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gotha, den 05.M.01 (Siegel) Doenitz (Oberbürgermeister)

5.3 Der Stadtrat der Stadt Gotha hat in seiner Sitzung am 24.10.01 die Satzungsänderung beschlossen.

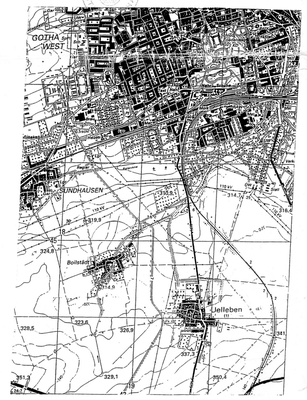
Gotha, den 05.M.01 (Siegel) Doenitz (Oberbürgermeister)

5.4 Die Genehmigung dieser Satzungsänderung ~~wurde mit Verfügung des höheren Kommunalaufsichtsorgans vom 2025 erteilt~~ gilt gem. § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB sowie Gesetz vom 20.02.02, AZ. 40 erteilt.

Gotha, den 26.06.02 (Siegel) Doenitz (Oberbürgermeister)

5.5 Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.08.02 im Rathaus-Kurier Nr. 8..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Satzung ist am 29.08.02 in Kraft getreten.

Gotha, den 26.06.02 (Siegel) Doenitz Oberbürgermeister



GOTHA
Residenzstadt

STADTENTWICKLUNGSAMT

Bebauungsplan 5.Änderung „Das Stadtfeld" Boilstädt