

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Gebäudebestand mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 17.08.2022 übereinstimmen.

Gotha, den 11.04.2022
 Kreuch
 Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Gotha für das Wohngebiet "Nördlich der Wiesengasse" im Ortsteil Siebleben gemäß § 2 Abs. 1 bis 3 BauGB in Verb. mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren am 29.05.2019 beschlossen.

Der Beschluss wurde am 27.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Gotha, den 19.07.2022
 Kreuch
 Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am 24.06.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Gotha für das Wohngebiet "Nördlich der Wiesengasse" im Ortsteil Siebleben mit Begründung und gründerischem Fachbeitrag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gotha, den 19.07.2022
 Kreuch
 Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Gotha für das Wohngebiet "Nördlich der Wiesengasse" im Ortsteil Siebleben bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit gründerischem Fachbeitrag, hat gemäß § 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 27.07.2020 bis zum 28.08.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist am 16.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gotha, den 19.07.2022
 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 11.08.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gotha, den 19.07.2022
 Kreuch
 Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.03.2022 die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gotha, den 19.07.2022
 Kreuch
 Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.03.2022 den Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Gotha für das Wohngebiet "Nördlich der Wiesengasse" im Ortsteil Siebleben gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 17.03.2022 gebilligt.

Gotha, den 19.07.2022
 Kreuch
 Oberbürgermeister

Gemäß § 10 (3) BauGB wurde die Genehmigung durch Eingangsbestätigung für den Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Gotha für das Wohngebiet "Nördlich der Wiesengasse" im Ortsteil Siebleben, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) mit Verlegung des Landratsamtes Gotha

vom 09.10.22 Az. 61-50-2/P. Bau.3
 -mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt

Gotha, den 10.10.2022
 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 bescheinigt.

Gotha, den 12.10.2022
 Kreuch
 Oberbürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung für den Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Gotha für das Wohngebiet "Nördlich der Wiesengasse" im Ortsteil Siebleben sowie die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Zeit

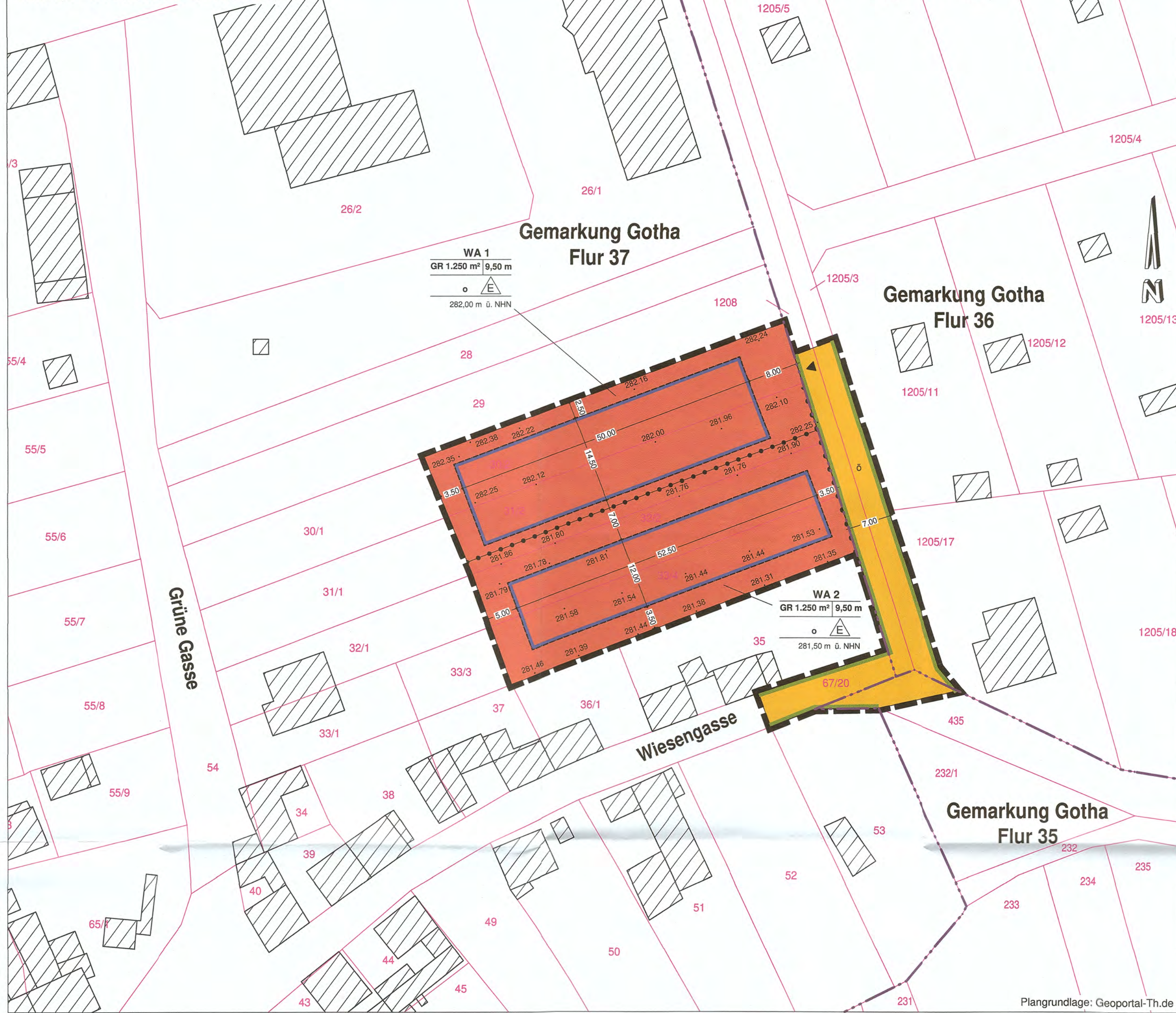
am 20.10.22 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 bis zum 20.10.22 10:00 Uhr bis 17:00 Uhr

Die Satzung ist am 20.10.22 in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Gotha, den 21.10.2022
 Kreuch
 Oberbürgermeister

Teil A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

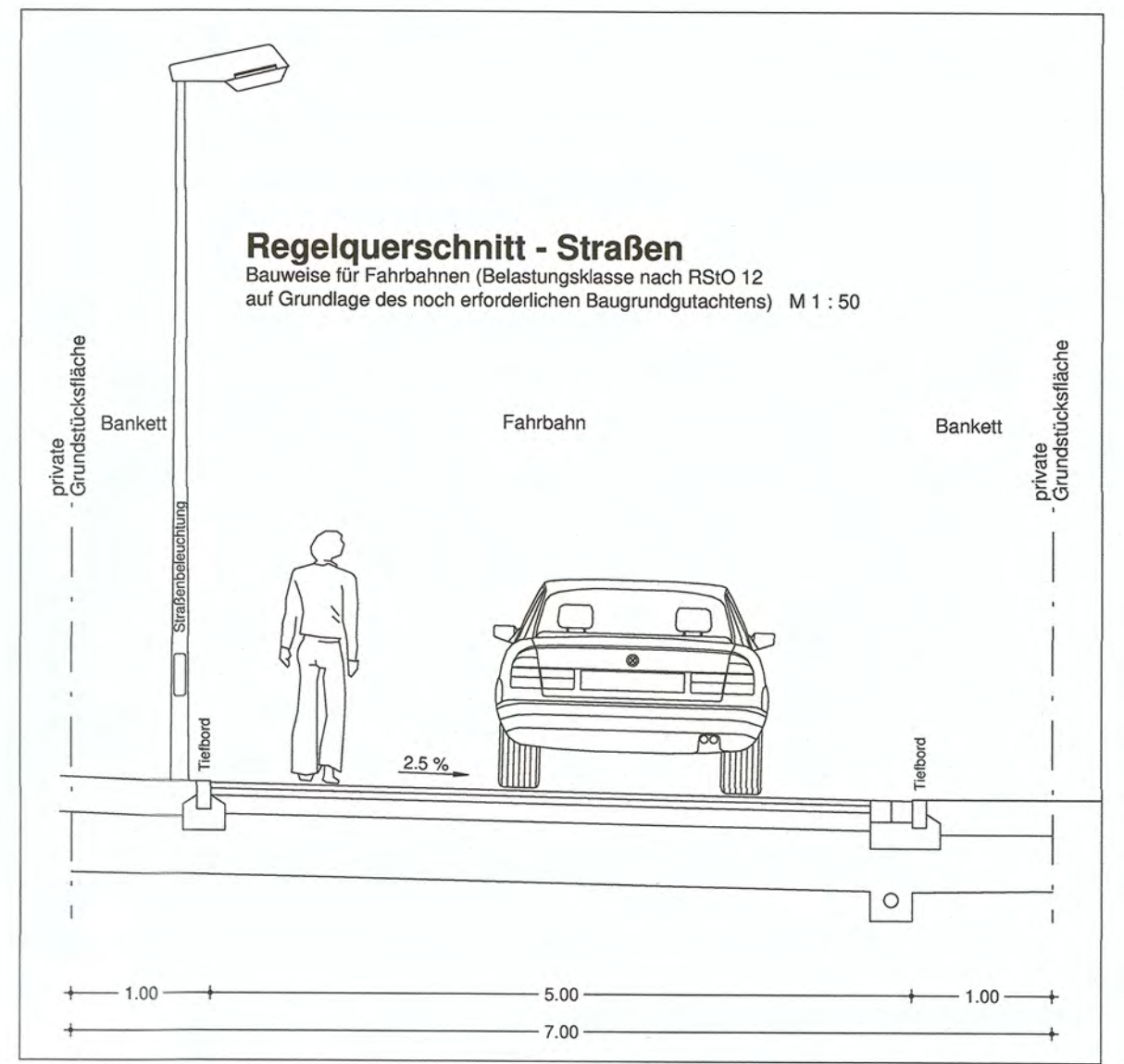
- Festsetzungen gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planbestandes - Planzeichnerverordnung 400 in der zur Zeit geltenden Fassung
- Art der baulichen Nutzung**
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
 WA Allgemeines Wohngebiet
 - Maß der baulichen Nutzung**
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO
 Erläuterung der Nutzungsschablone
 WA Art der baulichen Nutzung
 GR 1.250 m² 9,50 m maximal zulässige Grundfläche maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen
 282,00 m ü. NNH unterer Bezugspunkt als Höhe über NNH
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
 offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 - Verkehrsflächen**
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
 öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Einfahrt
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
 Flurstücksgrenzen
 Flurgrenzen
 Flurstücksnummer (Beispiel) 32/2
 Gebäude - Katasterbestand
 Höhenangaben (Ebenheiten aus Lage- und Höhenplänen, Vermessungspunkte (GdM/Gunter/Lenax))
 - Hinweise zur Planunterlage** § 1 Abs. 1 und 2 PlanV
 Flurstücksgrenzen
 Flurgrenzen
 Flurstücksnummer (Beispiel) 32/2
 Gebäude - Katasterbestand
 Höhenangaben (Ebenheiten aus Lage- und Höhenplänen, Vermessungspunkte (GdM/Gunter/Lenax))

STADT GOTHA

BEBAUUNGSPLAN Nr. 3 für das Wohngebiet "Nördlich der Wiesengasse" im Ortsteil Siebleben 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 (ThürLPlG)
 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 Rechtswirkungserwerbs des Bebauungsplanes gültigen Fassung.



TEIL B - TEXTTEIL

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

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO und ThürBO

1. Art der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO
 Allgemeines Wohngebiet, zulässige Bebauung gem. § 4 Abs. 1 und 2 Nr. 1 und 2 BauNVO.

Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO 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 - Festsetzungsschlüssel

Die maximal zulässige Grundfläche ist für das Allgemeine Wohngebiet mit 1.250 m² festgesetzt.
 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche ist nicht zulässig.

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die in der Planzeichnung festgesetzten unteren Bezugshöhen über NNH zu beziehen und dürfen nicht überschritten werden. Ausnahmen sind für technisch bedingte Aufbauten bis zu 1,00 m zulässig.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf den festgesetzten unteren Bezugspunkt um maximal 0,50 Meter überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 14, 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 Gebäudeseite zulässig.

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

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 88 ThürBO i.V.m. § 9 Abs. 5 BauGB

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
 Grundstückseinfriedungen in Form von Schnitthecken sind aus der Artenliste 3 zu wählen.
 Grundstückseinfriedungen aus Koniferenhecken sind nicht zulässig.
 Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter sind durch eine Hecke gem. Artenliste 3 bzw. durch eine Berankung mit Kletterpflanzen einzugrünen.

Artenliste 3: Schnitthecke (Zx verpfl., m.B.)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)

C) WEITERGEHENDE EMPFEHLUNG
 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.

D) HINWEISE
 1. Die Gestaltung der privaten Freiflächen und deren Bepflanzung sind vom Bauherrn in einem Freiflächenplan darzustellen und mit dem Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung einzureichen.
 2. Meldepflicht von Bodenkennwerten § 16-21 Thür. Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodenkennwerte wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) sind das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gotha unverzüglich zu verständigen.
 3. Bei Bekanntwerden / Auffinden von Altablagern (schadstoffkontaminierte Medien) und/oder Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden, der Bodenluft oder im Grund-/Schichtenwasser ist das Landratsamt Gotha, Fachbereich 3 Umweltamt, 18.-März-Straße 50, 99857 Gotha unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
 4. 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.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Auf den privaten Grundstücksflächen ist bei der Befestigung von Wegen und Aufenthaltsbereichen ausschließlich eine Teilversiegelung durch Verwendung wasserundurchlässiger Bauweisen (z.B. Drainfugen- oder Natursteinpflaster) zulässig.

Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach der baubedingten Verdichtung wiederherzustellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens zwei Laubbaum-Hochstämme gemäß Artenliste 1 zu pflanzen. Zusätzlich sind 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Gehölzflächen mit Sträuchern und bodendeckenden Sträuchern gemäß Artenliste 2 zu bepflanzen.
 Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Artenliste 1: Bäume (Hochstamm 18/20)
 Acer x freemanii 'Autumn Blaze' ('Jeffersred') (Herbst-Flammen-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer platanoides 'Faassen's Black' (Blau-Ahorn)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Ginkgo biloba (Fächerblattbaum)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Sorbus aria (Mehlbirne)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 Tilia tomentosa 'Brabant' (Silber-Linde 'Brabant')
 Tilia tomentosa 'Szelestse' (Silber-Linde 'Szelestse')

Artenliste 2: Sträucher (verpfl., 100/150)
 Amelanchier ovalis (Echte Felsenbirne)
 Berberis vulgaris (Berberitze)
 Deutzia spec. (Deutzie)
 Kolkwitzia amabilis (Perlmutterstrauch)
 Lonicera xylosteum (Gewöhnl. Heckenkirsche)
 Ribes alpinum 'Schmidt' (Alpen-Johannisbeere)
 Rosa spec. (Rose)
 Spiraea spec. (Spiree)
 Spiraea burmalda (Spiree)
 Spiraea betulifolia (Spiree)
 Spiraea densifolia (Spiree)
 Spiraea japonica (Spiree)

5. Gehölzflächen sind außerhalb der Brutzeit der Vögel (1. März bis 30. September) vorzunehmen.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hacken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

6. Der bei Baumaßnahmen anfallende humose Oberboden ist zu sichern und wieder-zuverwenden (gemäß DIN 19815 und ZTVLA-StB 99). Falls eine Nutzung auf dem jeweiligen Baugelände nicht in Frage kommt, ist er einer Nutzung außerhalb des Geländes zuzuführen. Die Zwischenlagerung des Mutterbodens hat gemäß der DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial - in trapezförmigen Mieten mit einer max. Höhe von 2 m zu erfolgen. Der Oberboden ist vor Vermischung und Verdichtung zu schützen. Bei einer Lagerungsdauer > 6 Monate ist die Miete mit tief wurzelnden, winterharten und stark wasserzählenden Pflanzen zu begrünen.

7. Die Begründung dient der Darlegung des Bebauungsplanes.



SATZUNGSEXEMPLAR

planungsgruppe 91
 Ingenieurgesellschaft
 Landschaftsarchitekten | Stadtplaner | Architekten
 www.planungsgruppe91.de info@planungsgruppe91.de

entwurf
 Fries

gezeichnet
 Fries

datum
 Februar 2022

projekt
 218.263

blatt
 1

massstab
 1:500

verfahrensträger
 Stadt Gotha
 über: Stadtplanungsamt
 Hauptmarkt 1 - 99867 Gotha

projekt
BEBAUUNGSPLAN Nr. 3 DER STADT GOTHA FÜR DAS WOHNGEBIET "NÖRDLICH DER WIESENGASSE" IM ORTSTEIL SIEBLEBEN
planbezeichnung
SATZUNGSEXEMPLAR
 Teil A - Planzeichnung
 Teil B - Textteil

planverfasser
 planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft
 Jägerstr. 7 | 99867 Gotha | T 03621 - 29159 | F 03621 - 29160