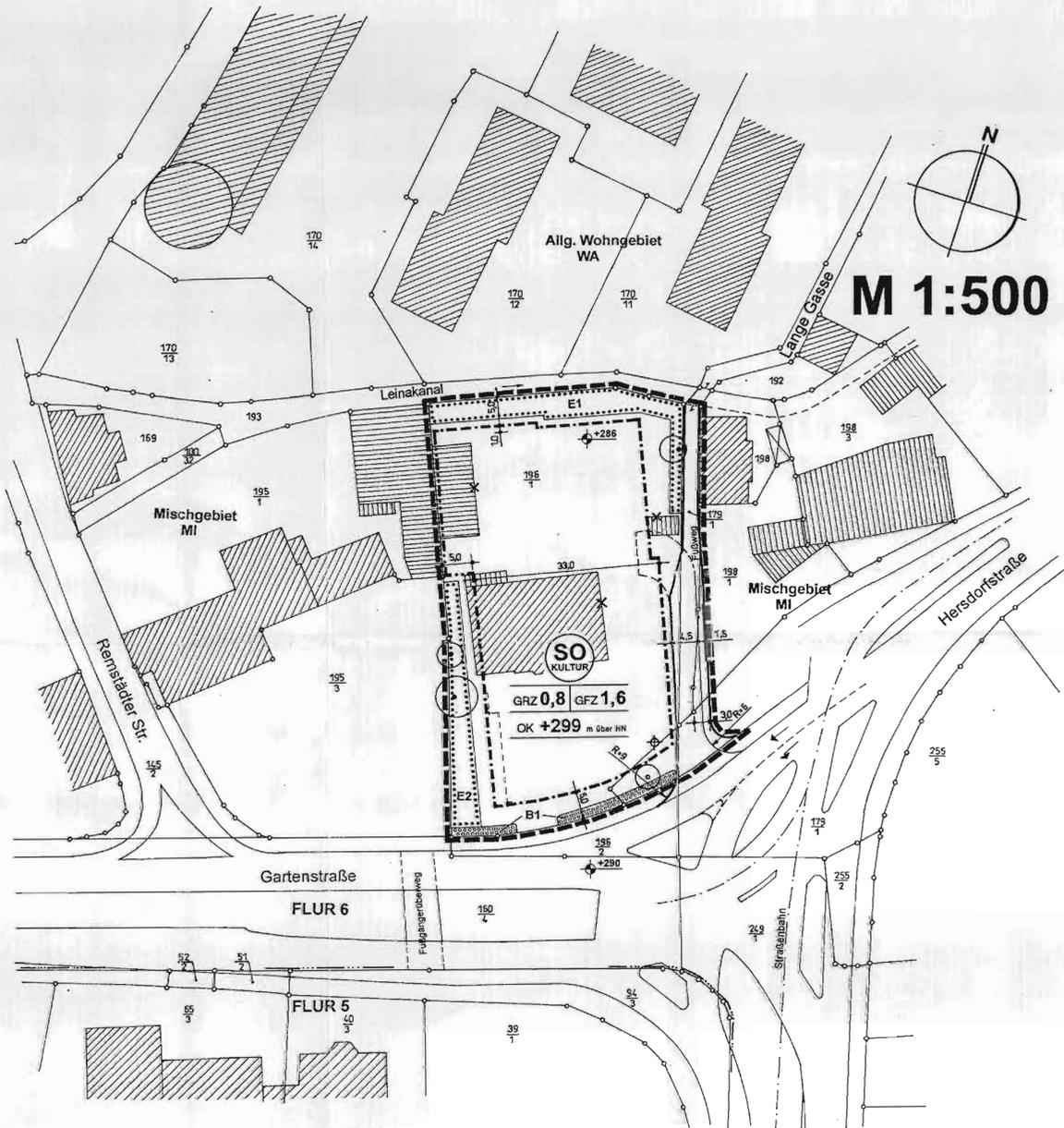


# Residenzstadt GOTHA BEBAUUNGSPLAN NR. 3-AI

# "Gartenstraße 31"



## PLANZEICHEN

**Festsetzungen**  
Zweckbestimmung und Art der Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO

**SO KULTUR**  
Sondergebiet für kulturelle Einrichtungen  
gem. § 11 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO

Nutzungsschablone:	
max. zul. Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO	max. zul. Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
max. zul. Gebäudehöhe OK, Bezug: Höhennormal NN gemäß § 18 BauNVO	

**Überbaubare Grundstücksflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

--- Baugrenze  
- - - - - Baulinie

**Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

--- öffentliche Verkehrsfläche

**Versorgungsleitungen u. -flächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 13 BauGB

⊕ Oberleitungsmast  
der Straßenbahn

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur  
Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB

⊕ Fläche mit Bindung für ergänzende Bepflanzung  
und den Erhalt der vorhandenen Begrünung

⊕ Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern

⊕ Baumpflanzung  
(geringfügige Verschiebung möglich)

⊕ vorhandene, zu erhaltende Bäume

**Sonstige Festsetzungen**

--- Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
gem. § 9 Abs. 7 BauGB

1:50 alle Maßangaben in Meter

**Hinweise (keine Festsetzungen)**

⊕ Flurstücksgrenzen mit Nr.  
und Flurgrenze

⊕ vorh. Höhen in m über NN

⊕ Gebäudebestand mit Abrisskennzeichnung

⊕ Gebäudegrundriss des Neubaus  
(unter Vorbehalt)

## 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  
03. Juni 1994 (GVBl. TH S. 553)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Im Sondergebiet gem. § 11 BauNVO ist ausschließlich das Gebäude für die Betreibung eines Kino-Komplexes mit max. 1100 Sitzplätzen einschl. zugehöriger Nebenanlagen und Foyer-Gastronomie zulässig.  
Treppe, Podeste und Rampen in Verbindung mit den brandschutztechnischen Maßnahmen sowie die Einfahrtüberdachung dürfen die Baugrenze überschreiten.

**2. Grünordnerische Festsetzungen - Ausgleichs-, Ersatz- und Gestaltungsmaßnahmen**

**2.1. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB)**

**2.1.1. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)**

**Private Pflanzflächen**  
Im Kreuzungsbereich Lange Gasse - Gartenstraße ist ein Baum zu pflanzen (Säuleneiche mit max. d=4m). Im Bereich des Leinakanals (E 1) und zum Nachbargrundstück 195/3 (E 2) sind die Baum- und Strauchflächen zu erhalten und zu pflegen.

**Öffentliche Pflanzflächen bzw. Ausgleichsmaßnahmen**  
Der Ausgleich gemäß der Eingriffs- Ausgleichsbilanz und des zu fallenden Großgrüns hat gem. Begründung am angrenzenden Leinakanal, Flurstück-Nr. 193 zu erfolgen.  
Die Zahlung der Ausgleichsbeträge wird zwischen der Stadt und dem Bauherrn über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

**2.1.2. Maßnahmen zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)**

**Private Pflanzflächen**  
Die Pflanzfläche (E 1) ist mit Sträuchern (Laubgehölzen) mit einer Wuchshöhe von 1,0 bis 1,20 m zu bepflanzen.

**2.1.3. Grundlagen der Ausführungsplanung**

Als Grundlagen für die Ausführungsplanung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird folgendes festgesetzt, soweit nicht bereits andere Festlegungen getroffen sind:

- Pflanzqualität:**
- Bäume, Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 - 25 cm
  - Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 100 - 120 cm
  - Solitärsträucher, 3x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125 - 150 cm
  - Bodenbedeckende Sträucher und Stauden mit Topfbalzen oder im Container
- Pflege:**
- Fertigstellungspflege über eine Vegetationsperiode
  - Entwicklungs- und Unterhaltungspflege über mindestens zwei Vegetationsperioden

**2.2. Gestaltung der privaten Grünflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen)**

Die nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten.

Für die Auswahl der anzupflanzenden Gehölze ist die Liste der einheimischen, standortgerechten Laubgehölze maßgebend.

In Repräsentationsbereichen sind Ziergehölze zugelassen. Der Anteil von immergrünen Laubgehölzen soll 10% nicht überschreiten.

Nadelgehölze sind nicht zugelassen.

Feinstielige Außenwände der Gebäude sind mit Klettergehölzen zu begrünen.

**Arten, z.B., Selbstklimmer:**  
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" - Jungfernebe  
Hedera helix - Efeu  
**Arten, z.B., Kletterer:**  
Clematis montana - Bergrose  
Clematis vitalba - Weiße Waldrebe  
Polygonum aubertii - Knöterich  
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein

**2.3. Liste der einheimischen, standortgerechten Laubgehölze**

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

**Arten, Sträucher**  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Roter Hartweigel  
Corylus avellana - Haselnuß  
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn  
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn  
Eryonimus europaeus - Europäisches Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere  
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere  
Ribes uva-crispa - Wilde Stachelbeere  
Rosa canina - Hundrose  
Salix caprea - Salweide  
Salix purpurea - Purpurweide  
Salix viminalis - Korbweide  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

**Arten, Bäume I. Ordnung, 20 - 40 m Höhe**  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Alnus glutinosa - Schwarzalpe  
Fraxinus excelsior - Esche  
Quercus petraea - Traubeneiche  
Quercus robur - Stieleiche  
Salix alba - Silberweide  
Tilia cordata - Kleintulpe  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
Ulmus minor - Feldulme

**Arten, Bäume II. Ordnung, 15 - 20 m Höhe**  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Populus tremula - Zitterpappel  
Pinus praestris - Hainbuche  
Sorbus domestica - Speierling  
Quercus robur Festsigata - Säuleneiche

**Arten, Bäume III. Ordnung, 7 - 12 m Höhe**  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" - Rotdorn  
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn  
Malus sylvestris - Holzapfel  
Prunus avium "Plena" - Gefülltblühende Vogelkirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Sorbus arda - Mehlbeere

**2.4. Schutz des vorhandenen Baumbestandes**

Der durchwurzelte Bereich der vorhandenen Bäume ist durch einen festen Bauzaun (Erdfähne mit Maschendraht) vor Beginn der Bauarbeiten abzugrenzen.

Hinweis: Grundlage bildet das Gutachten über den Schutz des Baumbestandes im Rahmen der Bauarbeiten vom 28.09.99, erarbeitet vom Sachverständigenbüro Fischer - Dr. Scherer und Partner GmbH

**3. Lärmschutz (§ 9 Abs. 24 BauGB)**

Die Öffnung der Tiefgaragein- und -ausfahrt in Richtung Gartenstraße muß zum Giebel des Hauses auf dem Grundstück 199 einen Abstand von 20 m und eine bautechnische Abschirmung gem. Lärmgutachten haben.  
Die Öffnungen der Tiefgarage an der Nordseite sind mit Lamellenlängtmitteln mit R<sub>L</sub> = 3 dB Mindestschalldämmung zu versehen.

Hinweis: Grundlage für den Lärmschutz ist die Schallimmissionsprognose des TÜV-Thüringen vom 22.09.1999

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Gotha hat in seiner Sitzung am 06.03.91... die Aufstellung des Bebauungsplanes 3 „Breite Gasse - Brauhausr.“ beschlossen.

Der Beschluß wurde am 25.07.91 im Rathaus... amtlich bekanntgemacht.

Gotha, den 08.02.2000 (Siegel) Doentz (Oberbürgermeister)

2. Der Stadtrat der Stadt Gotha hat in seiner Sitzung am 29.07.99... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3-AI, Sondergebiet Kultur\* gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gotha, den 08.02.2000 (Siegel) Doentz (Oberbürgermeister)

3. Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.07.99... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gotha, den 08.02.2000 (Siegel) Doentz (Oberbürgermeister)

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3-AI, Sondergebiet Kultur\* sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.07.99 bis 22.08.99... während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist am 23.08.99 im Rathaus-Kurier 5/199... bekanntgemacht worden.

Gotha, den 08.02.2000 (Siegel) Doentz (Oberbürgermeister)

5. Es wird bescheinigt, daß die Karte mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für geometrische Festlegungen der städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 01.01.2000 übereinstimmen. (Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht geprüft)

Gotha, den 08.02.2000 (Siegel) Leiter des Katasteramtes

6. Der Stadtrat der Stadt Gotha hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 29.07.99... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gotha, den 08.02.2000 (Siegel) Doentz (Oberbürgermeister)

7. Der Stadtrat der Stadt Gotha hat in seiner Sitzung am 26.07.00 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 26.07.00 gebilligt.

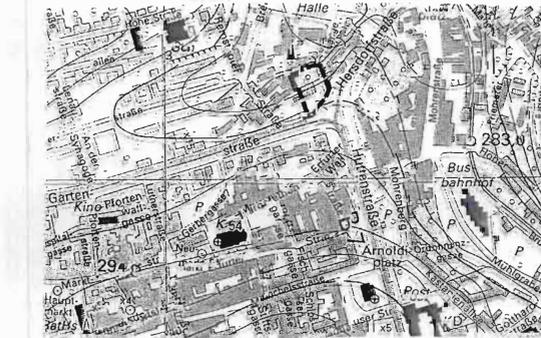
Gotha, den 08.02.2000 (Siegel) Doentz (Oberbürgermeister)

8. Die Genehmigung dieser Satzung zum Bebauungsplan wurde mit Verfügen der Höheren Verwaltungsbehörde vom 25.07.00... erteilt.

Gotha, den 08.02.2000 (Siegel) Doentz (Oberbürgermeister)

9. Die Genehmigung des Titels des Bebauungsplans sowie die Stelle bei der der Plan während der öffentlichen Auslegung zu den Karten und über den Karten auskunft zu erhalten ist, sind am 26.07.00 im Rathaus-Kurier amtlich bekanntgemacht worden. (siehe Seite 2)

Gotha, den 08.02.2000 (Siegel) Doentz (Oberbürgermeister)



LAGEPLAN M 1:5000

Residenzstadt GOTHA  
**Bebauungsplan Nr. 3-AI**  
"Gartenstraße 31"  
Sondergebiet für kulturelle Einrichtungen  
Maßstab 1:500 08. Oktober 1999  
gefertigt: Dipl.-Ing. Gumprecht

GOtha-ENGINEERING GMBH | PLANUNGSGESELLSCHAFT  
Ekhoplatz 24 99667 Gotha Tel. 03621/359348 Fax 03621/652270

Nr.	Datum	Name	Änderung
1	17.12.1999	GE/PL/GC	Punkt 2.1 - Korrektur Ausgleichsmaßnahmen
2	26.01.2000	GE/PL/UC	Ergänzung Lärmfestsetzungen

Die Genehmigung erfolgte unter  
Az.: 210-4621.20-GTH-029-SO  
„Gartenstraße 31“  
Weimar, den 08.02.2000  
[Signature]