

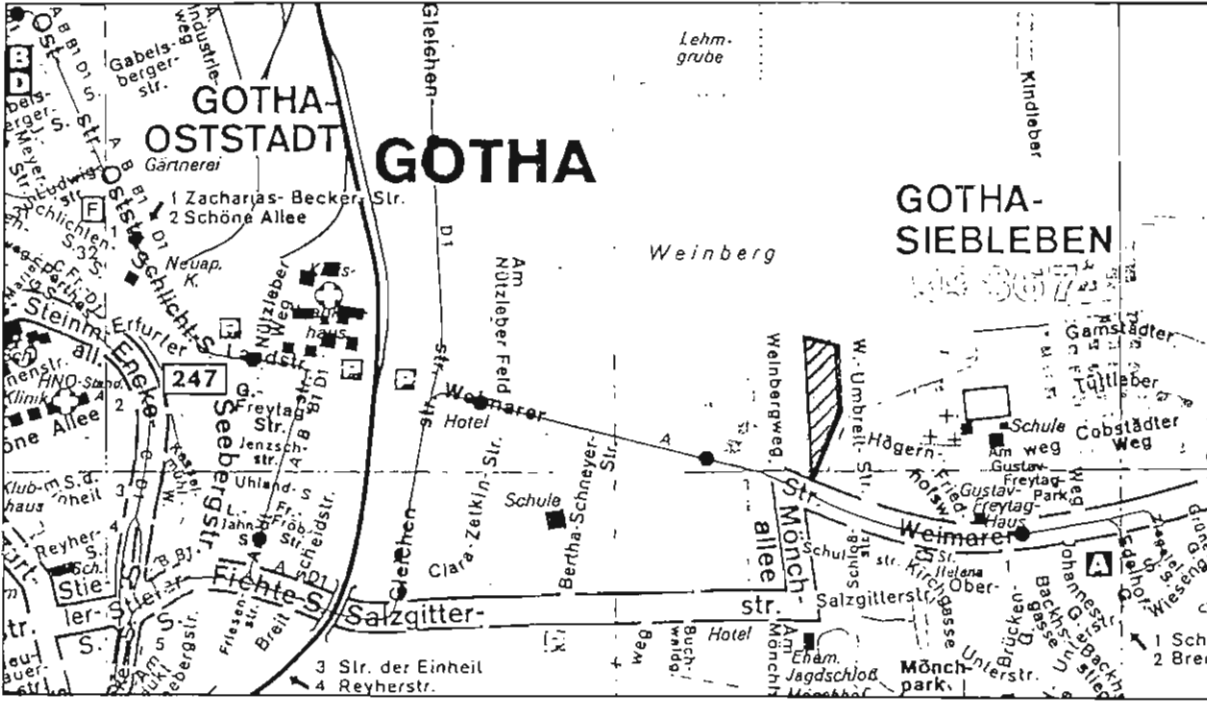
24. Juli 2000

14



RESIDENZSTADT GOTHA

1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 25
Wohngebiet Gotha- Siebleben „Hinter dem Weinbergweg“
Az.: 210-4621.20-GTH-029 WA



Teil B
Textliche Festsetzung zur Planzeichnung
Planungsstand Februar 2000

Bauherr: .H.u.K.Immobilien GbR
Wilhelm-Speck-Straße 17
34 125 Kassel

Architekt: Budszuhn & Rüttger
Fritz Reuter Weg 3
99 096 Erfurt

.....
Unterschrift

.....
Unterschrift



Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs., 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 u. 9 und § 4 Abs. 2 Bau NVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhen und Stellung baulicher Anlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 3 u. 6, § 19 Abs. 3, § 17 Abs. 1 und § 21 a BauNVO und § 2 Abs. 5 ThürBO)

Offene Bauweise gem. Bau NVO

2.1 ~~Ausnahmeweise Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl~~

~~Die zulässige Grundfläche und die zulässige Geschossfläche darf ausnahmsweise bei Doppel- und Reihenhäusern überschritten werden. Die Bedingungen für eine solche Überschreitung sind in § 19 (4) BauNVO geregelt.~~

Gestrichen gem. Beitrittsbeschluss v. 6.09.2000



2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gestrichen gem. Beitrittsbeschluss v. 6.09.2000

~~Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Nutzungstabelle. Die Zahl der Vollgeschosse ist im Plan angegeben. Das Dach kann ausgebaut werden.~~

Die Bezugshöhe wird von den Eckpunkten der Fassade zum jeweils nächsten Punkt am angrenzenden Rand der befahrbaren Erschließungsfläche (öffentl. Straße oder Wohnweg) gemessen. Als Eckpunkte der Fassaden bei Doppelhäusern und bei Reihenhäusern bis max. 3 Gebäuden einer Reihe gelten die Eckpunkte des Gesamtbaukörpers. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der so ermittelten Punkte der befahrbaren Erschließungsfläche. Bei Eckgrundstücken sind die Eckpunkte der zu den befahrbaren Erschließungsflächen gewandten Fassaden zu mitteln.

Die Traufhöhe ist das Maß von der Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut.

Die zulässige Trauf- und Firshöhe wird von den Bezugshöhen senkrecht zu den Wänden gemessen. Bei gestaffelten Wänden ist die zulässige Höhe jeweils für die Abschnitte zu ermitteln.

Die jeweiligen Straßenhöhen zur Ermittlung der Bezugshöhe sind den Höhenplänen der Erschließungsplanung 06/95 der GWK- Ingenieure zu entnehmen.

lit.

2.3 Rückwärtige (vom Straßenland abgewandte) Baugrenzen

Rückwärtige Baugrenzen können ausnahmsweise bis zu 1,0 m für den Bau von Treppenhäusern, vollverglasten Wintergärten und Balkonen überschritten werden.

2.4 Firstrichtung

Soweit sie zeichnerisch nicht festgesetzt ist, ist sie frei wählbar.

Pflanzstreifen am nördlichen Gebietsrand

Der 5 m breite Pflanzstreifen am Nordrand des Plangebietes wird den privaten Grundstücken zugeordnet. Die Anlage des Grünstreifens als Ausgleichsmaßnahme entbindet den Grundstückseigentümer nicht von den übrigen Pflanzbindungen.

6. Grünordnerische Festsetzungen, Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5, 16, 20, 25 BauGB und § 83 ThürBO)

Öffentliche Grünfläche, Nicht überbaubare Flächen der privaten Grundstücke

Die Festsetzungen des ursprünglichen Grünordnungsplanes bleiben sinngemäß gültig: Es sind vorzugsweise klein- und mittelkronige Bäume als Neuanpflanzungen, außerdem Hecken und Solitärgehölze sowie Rasenflächen vorzusehen.

Die Rasenflächen sollen als Landschaftsrasen mit Kräutern angesät werden. Einzelstellungen von großkronigen einheimischen Laubbäumen im Straßenbereich und Randbereich (Graben) sind vorgesehen. An Standorten mit Heckenpflanzungen sollten ausschließlich einheimische standortgerechte Straucharten in bunter Mischung gepflanzt werden.

Für die nichtüberbaubaren Flächen der privaten Grundstücke wird keine Freiflächenplanung vorgeschrieben, jedoch muß eine Begrünung von 1-2 Bäumen oder 1 Baum und eine Heckenpflanzung an der Stirnseite des Grundstückes vorgenommen werden. Die Trennung der Grundstücksflächen untereinander sollte durch keine geschlossene Hecke, sondern vereinzelt stehenden Gehölzen optisch erfolgen, wobei keine Koniferen verwendet werden dürfen.

(siehe zeichnerische Darstellg.)

Mindestens 25% der verbleibenden Grundstücksfreiflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei ist darauf zu achten, daß blühende, fruchttragende Sorten ausgewählt werden.

Artenliste

Bäume mit niedriger Wuchshöhe

| | |
|--------------|-------------------------------|
| -Kugelhorn | (Acer platanoides "Globosum") |
| -Esche | (Fraxinus ornus) |
| -Mehlbeere | (Sorbus aria) |
| -Zierapfel | (Malus floribunda) |
| -Zierkirsche | (Prunus avium „Plena“) |
| -Winterlinde | (Tilia cordata) |
| -Stieleiche | (Quercus robur) |

Sträucher

| | |
|----------------------|--------------------------------|
| -gemeiner Schneeball | (Viburnum opulus) |
| -Liguster | (Ligustrum vulgare) |
| -Schlehe | (Prunus spinosa) |
| -Deutzia | (Deutzia x hybrida „Mon Rose“) |
| -Mahonie | (Mahonia aquifolium) |
| -Hartriegel | (Cornus sanguinea) |
| -Weißdorn | (Crataegus monogyna) |
| -Hasel | (Corylus avellana) |

Für alle Bepflanzungen gilt eine Pflege- und Anwachsgarantie von 2 Jahren.
Pflanzqualität für alle Bepflanzungen:

Bäume: Hochstämme 3 x verpfl. Stammumfang 20 -25 cm
mit Ballen, Befestigung: Dreibock mit Lattenrahmen, Kokosstrick,
Baumscheibe gemulcht
Sträucher: mindest 2x verpfl. 60 – 100 cm, Topfballen

Als Einfriedung sind für die öffentlichen Bereiche geschnittene Hecken bis 1,20 m Höhe, ansonsten freiwachsende vorzusehen.

Vorübergehend notwendig Zäune bis zum Erreichen einer entsprechenden Heckenhöhe können mit Drahtgeflecht, 75 cm hoch, ausgeführt werden.

Alle dauerhaft erforderlichen Zäune sind aus Holz ohne Sockel auszuführen.

Festsetzungen landschaftspflegerischer Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches, die im städtebaulichen Vertrag geregelt werden;

1. Das im Norden des Baugebietes angrenzende 8 m breite Grundstück der Stadt Gotha (Parzelle 801/3) wird wie im ursprünglichen B- Plan vorgesehen mit einem 5 m breiten dichten Pflanzstreifen (Sträucher und 13 Obstbäume) zur Abgrenzung des Gebietes bepflanzt.
2. Als Ausgleich für die Beseitigung des Grabens (Parzelle 458) wird auf der Grundlage des Gesetz- und Verordnungsblattes für den Freistaat Thüringen Anlage 1 zum § 3 Absatz 2, Nr. 1 für die Wiederherstellung von Zielbiotopen nach Zeile 3 der Kostentabelle ein Wert von 400,00 DM / lfdm. angesetzt. Bei 50 lfdm. Graben ergibt dies 20.000,00 DM. Das Amt für Naturschutz- und Landschaftspflege akzeptiert in Anbetracht des Verschmutzungsgrades des ehemaligen Grabens einen 25%igen Abschlag, so daß ein Ausgleichsbetrag von 15.000,00 DM zu entrichten ist.

Dieser Betrag ist zur ökologischen Aufwertung eines Gewässers (z.B. artenschutz- und biotopverbessernde Maßnahmen im "Uelleber Ried") auf der Grundlage des Landschaftsplanes und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu verwenden.

Gotha, den 25.04.00




Doenitz
Oberbürgermeister