



# GOTHA

## Residenzstadt

5. Änderung

Bebauungsplan Nr. 43

**Wohngebiet Nördlich Eisenacher Straße**

**„Hundert Äcker“**

**Teil B**

Textliche Festsetzungen zur Planzeichnung

Planungsstand: Oktober 2005

## **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 u. 9 und § 4 Abs. 2 BauNVO)

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 und 6, § 19 Abs. 3, § 17 Abs. 1 und § 21a BauNVO und § 2 Abs. 5 ThürBO)

### **2.1. Grundflächenzahl**

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstückes liegenden Gemeinschaftsanlagen gem. § 21 a Abs. 2 BauNVO zuzurechnen.

### **2.2. Ausnahmsweise Erhöhung der Grund- und Geschoßflächenzahl**

Die zulässige Grundfläche und die zulässige Geschoßfläche darf ausnahmsweise bei Doppel- und Reihenhäusern überschritten werden. Der Umfang der Ausnahmen ergibt sich aus der Nutzungstabelle.

### **2.3. Höhe baulicher Anlagen**

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Nutzungstabelle.

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 Oberkante des Fußbodens (Rohbaumaß im Erdgeschoss (OKF)) darf nicht höher als 0,70 m über der Bezugshöhe liegen. Die zulässige OKF darf ausnahmsweise um max. 1,0 m (das ergibt max. 1,70 m über Bezugshöhe) überschritten werden, wenn der Anschnitt des natürlichen Geländes nicht überschritten wird.

Wird die zulässige OKF überschritten, darf in gleichem Maße die Traufhöhe, jedoch nicht die Firsthöhe überschritten werden.

### **Hinweis:**

Die jeweiligen Straßenhöhen zur Ermittlung der Bezugshöhe sind den Höhenplänen der Erschließungsplanung 09/96 zu entnehmen.

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

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

#### **2.4. 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.

#### **2.5. Firstrichtung**

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

### **3. Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 14 BauNVO und § 83 ThürBO)

Folgender Stellplatzbedarf ist zugrunde zu legen.:

- Bei Gebäuden mit einer Wohneinheit ist ein Stellplatz mit einer Zufahrt von mindestens 5 m Länge, gemessen von der Grundstücksgrenze, anzuordnen. Die Zufahrten sind mit sickerfähigen Belägen auszubilden.
- Bei doppelseitig angebauten Häusern ist die Errichtung der Stellplätze ausnahmsweise ohne die Zufahrt zulässig. Dies gilt auch bei Gemeinschaftsstellplätzen.
- Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung anzuordnen.

Für Carports und Garagen, die sich über der Geländeoberfläche befinden gilt:

- In einer Zeile sind maximal 4 Garagen nebeneinander zulässig.
- Es sind folgende Dachformen zulässig:
  - Flachdach
  - Pultdach bis 15°
  - Satteldach bis 25°
- Flach- und Pultdächer sind zu begrünen
- Baulich aneinandergrenzende Garagen oder Carports sind mit einer einheitlichen Dachform auszubilden
- Sie sind, außer bei Hausgruppen, nur innerhalb der Baugrenzen oder hierfür festgesetzter Gemeinschaftsflächen zulässig.

### **4. Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### **4.1. Lärmschutzwall**

Der Lärmschutzwall in Verbindung mit einer Lärmschutzwand ist entsprechend den Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens der Fa. igr vom Juni 1997 zu errichten. Die Höhe der Anlage ergibt sich aus den Berechnungen.

#### **4.2. Schalltechnische Maßnahmen an Gebäuden**

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Obergeschossen – mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – gilt: Es sind die in der DIN 4109 Pkt. 5 (Ausgabe Nov. 1989) angegebenen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen in Wohnungen zu berücksichtigen.

Im plangraphisch gekennzeichneten Bereich ist gem. DIN 4109 Tab 8 der Lärmpegelbereich III, im übrigen Plangebiet der Lärmpegelbereich II anzusetzen.

### **5. Gestaltungsfestsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 83 ThürBO)

#### **5.1. Zufahrten und Wege**

Grundstückszufahren und –wege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Parkplätze, Fuß- und Radwege und befestigte Freiflächen wie Terrassen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Verlegearten (z. B. großfugig verlegtes Pflaster) auszuführen.

#### **5.2. Dachaufbauten und Dachausschnitte**

Dachaufbauten und Dachausschnitte dürfen nicht breiter als 2/5 der darunterliegenden Außenwand sein.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte haben jeweils einen Mindestabstand von 1,0 m von Traufen, Firsten, Orgängen und Graten einzuhalten.

#### **5.3. Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind naturrote bis kupferbraune Dachsteine und –ziegel zulässig.

Solaranlagen und Kollektoren dürfen nur parallel zur Dachhaut errichtet werden. Sie haben jeweils einen Mindestabstand von 1,0 m von Traufen, Firsten, Orgängen und Graten einzuhalten.

#### **5.4. Dachneigungen**

Erdbedeckte Dächer von Wohngebäuden sind, abweichend von der Nutzungstabelle, auch mit Neigungen von 0 bis 15° (Altgrad) zulässig.

#### **5.5. Grundstückseinfriedungen**

Mauern höher als 0,5 m sind unzulässig. Im WA 4a müssen Einfriedungen entlang der Erschließungsanlagen (Flst. 39/102 und 39/104) einen Abstand von 0,5 m von der Straßengrenze einhalten.

#### **5.6. Pflanzstreifen am westlichen Gebietsrand**

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

Einfriedungen o. g. Grundstücke müssen einen Abstand von 1,5 m von der westlichen Grundstücksgrenze einhalten. Im Bereich vorhandener Bäume darf dieser Abstand geringfügig über- bzw. unterschritten werden.

## 6. Grünordnerische Festsetzungen

### Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

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

#### 6.1. Offene Regenwasserführung

Das anfallende Regenwasser ist innerhalb eines öffentlichen Grünzuges in ein offenes System zu führen und an mehreren kleinen Mulden leicht anzustauen und zurückzuhalten. Die Ufer sollen flach ausstreichen (Böschungsverhältnis 1:8) und es ist eine Initialpflanzung anzulegen. Zu verwenden sind ausschließlich orts- und biototypische Pflanzarten.

##### Arten, Sumpfpflanzen:

Caltha palustris – Sumpfdotterblume  
 Carex acutiformis – Sumpfschilf  
 Carex gracilis – Schlankschilf  
 Glyceria maxima – Großer Schwaden  
 Filipendula ulmaria – Echtes Mädesüß  
 Geum rivale – Bachnelkenwurz  
 Iris pseudacorus – Wasserschwertlilie  
 Lychnis flus-cucula – Kuckuckslichtnelke  
 Lysimachia vulgaris – Gilbweiderich  
 Mentha aquatica – Wasserminze  
 Myosotis palustris – Sumpfwergißmeinnicht  
 Ranunculus avris – Scharfer Hahnenfuß  
 Veronica beccabunga – Bachbunze

##### Arten, Schwimm- und Unterwasserpflanzen:

Hydrocharis morsus-ranae – Frischbiß  
 Naphar lutea – Gelbe Teichrose  
 Nymphaea alba – Weiße Seerose  
 Polygonum amphibium – Wasserknöterich  
 Patamogeton pectinatus – Kammlaichkraut  
 Ranunculus aquatilis - Wasserhahnenfuß

#### 6.2. Öffentliche Grünflächen

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen hat nach folgendem Flächenverteilungs-Schema für die Vegetationsstrukturen zu erfolgen:

10 – 20 % Baumpflanzungen  
 40 – 50 % Strauchpflanzungen  
 50 – 30 % Landschaftsrasen mit Kräutern

Die Auswahl der Gehölze erfolgt nach der vorgegebenen Artenliste.

**6.3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Auf dem vorgesehenen Erdwall wird eine Bepflanzung aus Sträuchern und Solitärgehölzen angelegt.

Die am westlichen Rand des Wohngebietes ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind abgestuft und artenreich in Baum- und Strauchschichtung zu bepflanzen.

Die Auswahl der Gehölze erfolgt nach der vorgegebenen Artenliste. Für je 50 m<sup>2</sup> Fläche ist ein Baum zu pflanzen, die Unterpflanzung erfolgt durch Groß- und Normalsträucher in einer Dichte von 1 St./m<sup>2</sup>.

**6.4. Straßenbäume**

Die Erschließungsstraßen im Wohngebiet werden gemäß der Darstellung im Grünordnungsplan mit Straßenbäumen bepflanzt. Die Mindestgröße für Baumscheiben im öffentlichen Straßenraum beträgt 4 m<sup>2</sup>.

Bäume I. Ordnung:

- Acer platanoides – Spitzahorn
- Acer campestre – Feldahorn
- Acer pseudoplatanus – Bergahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Carasus avium – Vogelkirsche
- Quercus robur – Stieleiche
- Tilia cordata – Winterlinde
- Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere

Pflanzqualität:

Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm

**6.5. Stellplatzanlagen**

Stellplatzanlagen, bei denen die Stellplätze in einer Reihe angeordnet sind, sind nach jeweils 4 Stellplätzen durch eine Grüninsel in der Größe einer Stellfläche zu gliedern. Die Grüninsel ist mit einem Laubbaum gemäß der Artenliste zu bepflanzen.

**6.6. Ersatz von 2 Laubbäumen gem. Baumschutzsatzung der Stadt Gotha**

Im unmittelbaren Anschluss an die Einmündung in die B 7 sind die vorhandenen Lücken der Straßenbaumreihen durch Neupflanzung von 10 Alleebäumen zu schließen.

Art:

- Tilia cordata – Winterlinde

Pflanzqualität:

Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm

### 6.7. Pflanzbindung im Allgemeinen Wohngebiet

Die nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch zu Gestalten und auf Dauer zu unterhalten.

In Vorgärten (Fläche zwischen öffentlichem Straßenraum und Bauflucht) mit einer Mindesttiefe von 5 m ist ein Baum II. Ordnung oder ein Solitärstrauch gemäß Artenliste zu pflanzen.

In Hausgärten (Fläche zwischen der von der Straßenseite abgewangten Gebäudeflucht und der von der Straße aus hinteren Grundstücksgrenze) mit einer Mindesttiefe von 10 m ist ein Baum II. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Artenliste zu pflanzen.

Fensterlose Außenwände der Gebäude, Carports und Garagen sind mit Klettergehölzen gemäß Artenliste zu bepflanzen.

In Repräsentationsbereichen (wie Eingänge, etc.) sind Zier- und Nadelgehölze ausnahmsweise zugelassen.

### 6.8. Artenliste, Anforderungen an das Pflanzgut, dauerhafter Erhalt

Es sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen.

Alle festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

Soweit nicht bereits andere Festsetzungen getroffen sind, ist die Bepflanzung in folgender Qualität auszuführen:

Bäume Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 – 16 cm

Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Solitärsträucher, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125 – 150 cm

#### Selbstklimmer:

*Parthenocissus tricuspidata* „Veitchii“ – Jungfernrebe

*Hedera helix* – Efeu

#### Schlinger:

*Clematis montana* – Bergrebe

*Clematis alpina* – Alpenwaldrebe

*Polygonum aubertii* – Knöterich

*Parthenocissus quinquefolia* – Wilder Wein

Rose in Sorten – Kletterrose

*Lonicera x tellmanniana* – Geißblatt

*Lonicera x heckrottii* – Duftgeißblatt

Sträucher:

Comus mas – Kornelkirsche  
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel  
Corylus avellana – Haselnuß  
Crataegus laevigata – Zweigriffliger Weißdorn  
Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn  
Euonymus 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  
Rosa spec. – sonstige Wildrosen  
Salix caprea – Salweide  
Salix purpurea – Purpurweide  
Salix viminalis – Korbweide  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Bäume I. Ordnung (20 – 40 m Höhe):

Acer okatabiudes – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Alnus glutinosa – Schwarzerle  
Fraxinus excelsior – Esche  
Quercus petraea – Traubeneiche  
Quercus robur – Stieleiche  
Salix alba – Siberweide  
Tilia cordata – Winterlinde  
Tilia platyphyllos – Sommerlinde  
Ulmus minor – Feldulme

Bäume II. Ordnung (15 – 20 m Höhe):

Acer campestre – Feldahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Cerasus avium – Vogelkirsche  
Pyrus pyraeaster – Holzbirne  
Sorbus domestica – Speierling



Bäume III. Ordnung (7 – 15 m Höhe) :

Cornus mas – Kornelkirsche  
Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“ – Rotdorn  
Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn  
Malus sylvestris – Holzapfel  
Prunus padus – Traubenkirsche  
Surbus aria – Mehlbeere

**Hinweise:**

1. Dem Bebauungsplan liegt die Schallimmissionsprognose 8121/189/95 des TÜV Thüringen sowie die Ergänzung der Schalltechnischen Begutachtung des Ingenieurbüros igr vom Juni 1997 zugrunde.
2. Nördlich des Plangebietes (Flur 19/1, Flurstück 39) ist als Übergang zur freien Landschaft eine Obstbaumpflanzung mit dem Charakter einer Streuobstwiese angelegt worden. Die Fläche soll extensiv bewirtschaftet werden. Die Herstellung und dauerhafte Unterhaltung ist durch vertragliche Regelung zwischen Stadt und Erschließungsträger sichergestellt.
3. Archäologische Neufunde sind möglich. Sie sind unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für archäologische Denkmalpflege in Weimar anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Gotha oder der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen. Fund und Fundstelle sind gemäß § 16 Abs. 3 Thüringer Denkmalschutzgesetz zu sichern.
4. Für die landschaftsbaulichen Arbeiten im öffentlichen Raum sind Pflanzschemata anzufertigen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
5. Für das Plangebiet ist eine Erdfallgefährdung nicht auszuschließen. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind daher ingenieurgeologische Untersuchungen (Baugrundgutachten) notwendig. Aus Sicht der Landesanstalt für Geologie bestehen Bedenken gegen eine (aktive) Zuführung von Oberflächenwässern in den Untergrund.

Gotha, den 27.12.05



  
Doenitz  
Oberbürgermeister

**Nutzungstabelle**

Art der Nutzung Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschloßflächenzahl (GFZ)	Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe (TH) Firsthöhe (FH)	Zulässige Hausformen	Dachform und Dachneigung	Anzahl Wohnungen
WA 1	GRZ = 0,3	GFZ = 0,5	I	TH = 3,90 m FH = 9,70 m	nur Einzelhäuser	Satteldach Sattelwalmdach 38 – 45 °	max. 2 WE
WA 2	GRZ = 0,3  Doppelhaus GRZ = 0,35	GFZ = 0,5  Doppelhaus GFZ = 0,7	I	TH = 3,90 m FH = 9,70 m	nur Einzel- und Doppelhäuser	Satteldach Sattelwalmdach 38 – 45 °	max. 2 WE
WA 3	GRZ = 0,3  einseitig angebaute Häuser GRZ = 0,35  doppelseitig angebaute Häuser GRZ = 0,4	GFZ = 0,5  einseitig angebaute Häuser GFZ = 0,7  doppelseitig angebaute Häuser GFZ = 0,8	I	TH = 3,90 m FH = 9,70 m	alle Hausformen	Satteldach 38 – 45 °	max. 1 WE
WA 4	GRZ = 0,4	GFZ = 0,8	II	TH = 6,70 m FH = 12,20 m	alle Hausformen	Satteldach 35 – 45 °	max. 1 WE
WA 4a	GRZ = 0,4	GFZ = 0,8	II	TH = 6,70 m FH = 12,20 m	alle Hausformen	Satteldach 35 – 45 ° Pulldach 7 – 25 °	max. 2 WE
WA 5	GRZ = 0,3	GFZ = 0,6	II	TH = 6,20 m FH = 11,70 m	alle Hausformen	Satteldach 35 – 45 °	max. 1 WE