

**Residenzstadt Gotha  
Änderung zum Bebauungsplan  
Nr. 62.1/Wohngebiet „Riedweg“**

## **TEIL B**

### **zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62.1**

#### **Wohngebiet „Riedweg“**

**Gemeinde: Residenzstadt Gotha**

**Land: Thüringen**

**Planungsstand: 27. September 1999**

**ergänzt am 03.02.2000**

**Planung: TEWOBAU  
Stefan-George-Ring 23  
81929 München**

**Residenzstadt Gotha**  
**Änderung zum Bebauungsplan**  
**Nr. 62.1/Wohngebiet „Riedweg“**

**Inhaltsverzeichnis**

- 1.0. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
- 1.2. Zahl der Vollgeschosse
- 1.3. Höhe der baulichen Anlagen
- 1.4. Bauweise, Stellung baulicher Anlagen
- 1.5. Stellplätze und Garagen
- 1.6. Grünordnerische Festsetzungen
- 1.7. Versorgungsflächen
- 1.8. Befestigung von Flächen
- 1.9. Leitungsrechte
- 2.0. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 2.1. Dächer
- 2.2. Fassaden
- 2.3. Wind- und Sichtschutzanlagen
- 2.4. Einfriedungen
- 3.0. Sonstige Hinweise

## TEXTTEIL

In Ergänzung zur Planzeichnung TEIL A werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

### 1.0. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9(1)1 BauGB)

Zulässig sind ausschließlich Baulichkeiten gem. § 4 der BauNVO

- Allgemeines Wohngebiet -

Die Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind im Bereich WA 1 auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Im WA 1 sind maximal zwei Wohneinheiten je Haus- bzw. Doppelhaushälfte zulässig.

Im Nord-West-Baufenster (am Böschungsfuß) darf das Erdgeschoß aufgrund von Überflutungsgefahr bei Extremhochwasser nur für untergeordnete Nebenräume genutzt werden.

#### 1.2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

(§§ 16 u. 20 BauNVO, §2 ThürBO)

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

#### 1.3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§§ 16 Und 18 BauNVO)

Die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses darf nicht höher als 0,7 m über der Bordsteinoberkante der Straße liegen.

Das Maß ist in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand zu ermitteln.

Die Höhe des Dachgeschoßdrepfels darf maximal 1,0 m betragen.

#### 1.4. BAUWEISE U. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9(1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Analog zur offenen Bauweise wird als abweichende Bauweise folgendes festgesetzt:

- Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten.

- Im WA 1 darf die Länge der Einzelhäuser höchstens 15 m und der Doppelhäuser höchstens 20 m betragen.

#### 1.5. STELLPLATZE UND GARAGEN

(§ 9 (1)Nr.4 BauGB u. § 12 BauNVO)

Für den ruhenden Verkehr sind im WA 1 auf dem eigenen Grundstück je Wohneinheit 2 Stellplätze zu schaffen.

Der Abstand der Garage bzw. Carport bis zur öffentlichen Verkehrsfläche, einschli. Gehweg, wird mit mindestens 5,0 m festgelegt. Eine Einfriedung zur Straße hin ist hier nicht zulässig.

## 1.6. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN, AUSGLEICHS- UND GESTALTUNGSMASSNAHMEN

### 1.6.1. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Als Ausgleich für flächenhafte Versiegelungen belebten Oberbodens durch Überbauung und für den Verlust von Biotopstrukturen sind vom Träger der Bauleitplanung entsprechende Ausgleichsflächen und -maßnahmen nachzuweisen.

Als Ausgleichsflächen werden die öffentlichen Grünflächen als auch private Grünflächen mit Pflanzbindung festgesetzt.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind den dargestellten Bauflächen anteilig zugeordnet (Sammelzuordnung). Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach den § 8a-8c BNatSchG.

Die Kosten werden der öffentlichen Erschließung zugewiesen und auf die dargestellten Bauflächen verteilt.

Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche.

#### 1.6.1.1. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1, Nr. 25b ~~und Abs. 6~~ BauGB)

##### - Maßnahme M 1 -

Die wertvollen Gehölzbereiche sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu entwickeln. Im Rahmen der Erschließung sind im Gehölzbestand Erhaltungs- und Sicherungsmaßnahmen (Gehölzschnitt) notwendig.

Der Rückschnitt der Gehölze hat fachgerecht, entsprechend ZTV - Baumpflege zu erfolgen. Während der Bauphase sind die Gehölze gemäß DIN 18920 vor Schädigungen zu schützen.

Danach sind die Gehölzflächen der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Eventuell notwendig werdende Fällungen im Baumbestand sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Gotha vom 27.03.1998 zu ersetzen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist dafür eine Ausnahmeregelung nach §6 Abs.2 der Baumschutzsatzung zu beantragen. Nach §6 Abs.4 kann der Ersatz in Form einer Ausgleichszahlung gefordert werden.

Desweiteren sind die Böschungen von Bauschutt, Müll und Gartenabfällen zu beräumen und wiederherzustellen. Dabei darf das Geländeprofil im Wurzelbereich nicht verändert werden.

#### 1.6.1.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a ~~und Abs. 6~~ BauGB)

Private Grünfläche mit Pflanzbindung - Pflanzung einer freiwachsenden Hecke

##### - Maßnahme M 2 -

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist in einer Breite von 3 m eine freiwachsende

Strauchhecke anzulegen. Die Hecke ist abgestuft und artenreich zu gestalten. Zu verwenden sind mindestens 8 einheimische, standortgerechte Arten der vorgegebenen Pflanzenliste. Die Pflanzung der Hecke wird der öffentlichen Erschließung zugewiesen. Zum Ausgleich für die Schnittmaßnahmen im Gehölzbestand (siehe Maßnahme 1) werden zusätzlich zwei hochstämmige, einheimische Laubbäume gepflanzt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (öffentliche Grünflächen)

- Maßnahme M 3 -

Die für den Bau des Absturzbauwerkes (Verlängerung Wendehammer) freizumachende Gehölzfläche ist nach Abschluß der Baumaßnahme mittels Ansaat und Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen in Ergänzung der vorhandenen Artengarnitur zu begrünen.

#### 1.6.1.3. Ersatzmaßnahmen

Als Ersatz für den Verlust von Gehölzen im Bereich des Absturzbauwerkes sind auf dem Flurstück 45/40 drei Laubbaumhochstämme zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Arten sind in Abstimmung mit dem Gartenamt der Stadt Gotha festzulegen. Dies ist in einem Städtebaulichen Vertrag zu sichern.

#### 1.6.1.4. Grundlagen der Ausführungsplanung

Als Grundlagen für die Ausführungsplanung der Ausgleichsflächen wird folgendes festgesetzt, soweit nicht bereits andere Festlegungen getroffen sind:

Pflanzqualität:

- Bäume, Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Ballen, Baumgerüst und Bodenaustausch, Stammumfang 18 - 20 cm,
- Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm
- Solitärsträucher, 3x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125-150 cm
- Bodenbedeckende Sträucher und Stauden mit Topfballen oder im Container

Pflege:

- Entwicklungs- und Unterhaltungspflege über mindestens zwei Vegetationsperioden

#### 1.6.2. GESTALTUNGSMASSNAHMEN

##### 1.6.2.1. 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 (Pkt 3.) maßgebend.

In Repräsentationsbereichen wie Eingängen etc. sind auch Ziergehölze zugelassen, bei einem Koniferenanteil von max. 10%.

Die Gestaltung der privaten Grünflächen hat nach folgendem Flächenverteilungsschema für die Vegetationsstrukturen zu erfolgen:

10-20% Baumpflanzungen  
40-50% Heckenpflanzungen  
50-30% Landschaftsrassen mit Kräutern bzw. gärtnerische Nutzung

Fensterlose Außenwände der Gebäude sind mit Klettergehölzen zu begrünen.

Arten, z.B., Selbstklimmer:

*Parthenocissus tricuspidata* „Veitchii“- Jungfernebe  
*Hedera helix* - Efeu

Arten, z.B., Schlinger

*Clematis montana* - Bergrebe  
*Clematis vitalba* - Weiße Waldrebe  
*Polygonum aubertii* - Knöterich  
*Parthenocissus quinquefolia* - Wilder Wein

#### 1.6.2.2. Befestigung von Flächen

Befestigte Freiflächen außerhalb der Erschließungstraßenfläche (u.a. Zufahrten, Stellplätze, Wege) sind durchlässig zur Versickerung von Regenwasser auszubilden. Als sickerfähige Oberflächenbefestigungen gelten solche, die zumindest einen Teil des Oberflächenwassers durch Fugen und ungebundene Deck- bzw. Tragschichten aufnehmen. Dazu gehören beispielsweise Rasenpflaster, mit mind. 2,5 cm breiten Fugen (Steine mit Randnoppen oder Abstandshaltern), Rasengittersteine oder Schotterrassen. Wegbegrenzungen sind möglichst bündig mit angrenzenden Vegetationsflächen herzustellen.

#### 1.6.3. LISTE DER EINHEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN LAUBGEHÖLZE

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

Arten, Sträucher:

*Comus mas* - Kornelkirsche  
*Comus sanguinea* - Roter Hartriegel  
*Corylus avellana* - Haselnuß  
*Crataegus Laevigata* - Zweigriffliger Weißdorn  
*Crataegus monogyna* - Eingrifflicher Weißdorn  
*Euonymus europaeus* - Europäisches Pfaffenhütchen  
*Lonicera xylosteurn* - Heckenkirsche  
*Prunus spinosa* - Schlehe  
*Rhamnus frangula* - Faulbaum  
*Ribes alpinum* - Alpenjohannisbeere  
*Ribes nigrum* - Schwarze Johannisbeere  
*Ribes uva- crispa* - Wilde Stachelbeere  
*Rosa canina* - Hundsrose  
*Salix caprea* - Salweide  
*Salix-purpurea* - Purpurweide  
*Salix viminalis* - Korbweide  
*Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder  
*Viburnum opulus* - Gemeiner Schneeball

Arten, Bäume 1. Ordnung, 20 - 40 m Höhe:

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

Arten, Bäume II. Ordnung, 15 - 20 m Höhe:

Acer carpestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Populus tremula - Zitterpappel  
Pyrus pyraeaster - Holzbirne  
Sorbus domestica - Speierling

Arten, Bäume III. Ordnung, 7 - 12 m Höhe:

Cornus mas - Kornelkirsche  
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“- Rotdom  
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn  
Malus sylvestris - Hotzapfel  
Prunus avium „Plena“- Gefülltblühende Vogelkirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Sorbus aria - Mehlbeere

#### 1.7. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9(1)12 BauGB)

Die Versorgungsflächen z.B. für Stromversorgung und Brandschutz, wie Leitungsverteilerschränke und Löschwassieranlagen können in den mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen liegen und sind ebenfalls auf privaten Grundstücken zu dulden.

#### 1.8. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN

Die befestigten Freiflächen der Grundstücke sind durchlässig zur Versickerung von Regenwasser auszubilden (Pflastersteine, Wabenplatten o.ä.). Eine Verunreinigung des Grundwassers ist jedoch zu vermeiden. Oberflächenwasser von Dachentwässerungen ist zur Brauchwassernutzung aufzufangen oder entsprechend den geologischen Verhältnissen durch Versickerung dem Grundwasser zuzuführen.

1.9. LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)  
- siehe Planzeichnung -

11 Nr.	Leitung/Weg	Versorgungsträger/ Nutzer	Art des Rechtes
L 1	Elektrokabeltrasse, u. Steuerkabel	Stadtwerke Gotha	Leitungsrecht, Einhaltung von Schutzabständen, (seitlicher Abstand zu jeder Bebauung mind. 1,0 m) ungehinderte Zugängigkeit für Wartung u. Erneuerung
L 2	Mischwasserkanal zur Ratsrinne	Wasser u. Abwas- ser Zweckverband Gotha	Leitungsrecht, wie L 1

2.0. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9(4) BauGB) und § 83 ThürBO

2.1. DÄCHER

2.1.1. Dachform und Dachfarbe

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm zulässig. Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen mit gleicher Dachneigung, gemeinsamem horizontalen First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird. Krüppelwalm ist das als Dachfläche ausgebildete, zum First hin geneigte obere Dreieck der Giebelfläche. Die Höhe des Krüppelwalms darf vom First aus senkrecht gemessen max. 1/3 der Höhe zwischen Traufe und First betragen. Als Farbe der Dacheindeckung ist nur ziegelrot bis kupferbraun zulässig.

2.1.2. Solaranlagen und Kollektoren

Solaranlagen und Kollektoren dürfen nur parallel zur Dachhaut errichtet werden. Diese Anlagen müssen vom Ortgang mindestens 2,0 m und vom First mindestens 1,0 m Abstand halten.

2.2. FASSADEN

Für die Außenwände der Gebäude sind Klinkerfassaden und Kunststoffverkleidungen unzulässig. Klinkerverblendungen im Sockelbereich sind zulässig.

2.3. WIND- UND SICHTSCHUTZANLAGEN

Als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne 14 (1) BauNVO sind Sicht- und Windschutzblenden mit max. 1,80 m Höhe und einer Gesamtlänge von max. 10,0 m je Baugrundstück zulässig.

2.4. EINFRIEDUNGEN

Zäune und Einfriedungen sind nur als Holzzäune mit senkrechter oder waagerechter Lattung bzw. als dichtwachsende Hecke (Gehölzarten gem. Artenliste 1.6.) zulässig. Maschendrahtzäune dürfen nur in Verbindung mit einer dichtwachsenden Hecke aufgestellt werden. Die vorgenannten Einfriedungen dürfen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.



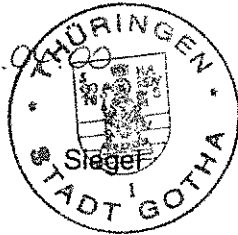
### 3.0. SONSTIGE HINWEISE


Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmalen, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) ist das Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu verständigen (gem. Thür. Denkmalschutzgesetz ThSchG vom 07.01.1992).

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien angetroffen, ist das Staatliche Umweltamt Erfurt zu informieren und weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

Residenzstadt Gotha

Gotha, den 25.04.00



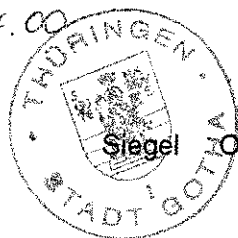
  
Doenitz  
Oberbürgermeister

### AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der zeichnerische und textliche Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß vom 12.04.00 überein.

Residenzstadt Gotha

Gotha, den 25.04.00



  
Doenitz  
Oberbürgermeister