



# GOTHA

Residenzstadt

## Bebauungsplan Nr. 71.1

„Leinastraße – Am Backshög“

mit integriertem Grünordnungsplan

für den Bereich zwischen der Leinastraße im Norden,  
dem Grundstück Fl. 11/16 Gemarkung Gotha, Flur. 40  
im Osten, der Bahnlinie Leipzig – Frankfurt/Main im Sü-  
den und der Krusewitzstraße im Westen.

Inkrafttreten am:

26. Januar 2003

# Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	2
Bebauungsplansatzung .....	3
A. Planzeichnung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken im Maßstab 1:1.000 mit Übersichtsplan .....	3
B. Textliche Festsetzungen .....	3
B.1. Allgemeine Vorschriften .....	3
B.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text .....	3
C. Hinweise .....	9
C.1. Immissionen .....	9
C.2. Altlasten .....	9
C.3. Grundwasserschutz .....	9
C.4. Archäologische Denkmalpflege .....	10
C.5. Erdaufschlüsse und große Baugruben .....	10
C.6. Hinweise zu Munitions- und Bombenfunde .....	11
C.7. Bauarbeiten im Bereich der Bahnstrecke .....	11
C.8. Belange des Luftverkehrs .....	11
D. Begründung zur Satzung .....	12
D.1. Lage und Bestand des Planbereiches .....	12
D.2. Anlass und Ziele der Planung .....	12
D.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	13
D.4. Flächennutzungsplan .....	13
D.5. Begründung einzelner Festsetzungen .....	13
D.6. Umweltverträglichkeit .....	14
D.7. Grünordnung und Naturschutz .....	15
D.8. Immissionsschutz .....	16
D.9. Altlasten und Kampfmittelfunde .....	17
D.10. Erschließung .....	18
D.11. Ver- und Entsorgung .....	19
D.12. Grundwasser und Niederschlagswasserbeseitigung .....	19
D.13. Örtliche Bauvorschriften .....	20
D.14. Bodenordnungsmaßnahmen .....	20
D.15. Flächenbilanz .....	20

## **Bebauungsplansatzung**

Die Stadt Gotha erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Thüringer Bauordnung, in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, den folgenden Bebauungsplan als Satzung.

### **A. Planzeichnung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken im Maßstab 1:1.000 mit Übersichtsplan**

### **B. Textliche Festsetzungen**

#### **B.1. Allgemeine Vorschriften**

##### **§ 1 Bestandteile**

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), der Begründung (Teil C) und den textlichen Hinweisen (Teil D), jeweils in der Fassung vom September 2002.

##### **§ 2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

#### **B.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text**

##### **§ 3 Art der baulichen Nutzung**

- (1) Der in der Planzeichnung mit GE bezeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BauNVO) festgesetzt und dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind:
  1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  3. Tankstellen

- (3) Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.
- (4) Unzulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten.

#### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- (2) Die höchstzulässige Firsthöhe darf ausnahmsweise und im Einzelfall nur von punktuellen Aufbauten und Anlagen bis zu höchstens 3,0 m überschritten werden.

#### **§ 5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

- (1) Für den Planbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise, jedoch ohne eine Längenbeschränkung.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Diese misst von der Grundstücksgrenze im Norden an der engsten Stelle 7,00 m. Im Süden fällt sie mit der Begrenzungslinie des Geltungsbereiches zusammen.
- (3) Eine Überschreitung der Baugrenze durch vertikal angeordnete, fassadengliedernde Bauelemente ist bis zu einer Tiefe von 0,75 m zulässig.
- (3) Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsvorschriften der Thüringer Bauordnung anzuwenden.

#### **§ 6 Grünordnung und Naturschutz**

- (1) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b)
  - a) Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind straßenbegleitend zur Leinastraße in einem Pflanzabstand von 10 m Straßenbäume der Artenliste 1 in den angegebenen Qualitäten zu pflanzen. Zwischen dem östlichen und westlichen Einfahrtsbereich sind 21 Bäume anzuordnen, auf der westlichen Fläche 3 Bäume.

- b) 40% der Flächen sind mit Sträuchern der Artenliste 1 in den angegebenen Qualitäten zu bepflanzen. Als Richtwert für Strauchpflanzungen gilt 1 Strauch je 1,5 m<sup>2</sup> Gehölzfläche.
  - c) Die gehölzfreien Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen und extensiv zu pflegen.
  - d) Die nördliche, der Leinastraße zugewandte Fassade des Baukörpers ist zur vertikalen Gliederung mit Kletterpflanzen der Artenliste 2 unter Verwendung von Rankgerüsten bzw. Kletterhilfen zu begrünen. Der Abstand der einzelnen Pflanzstandorte für Kletterpflanzen darf 20,0 m nicht überschreiten. Je Pflanzstandort sind zwei Kletterpflanzen zu pflanzen.
  - e) Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen, abgängige Gehölze und Kletterpflanzen sind zu ersetzen.
2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- a) Der vorhandene Baum- und Strauchbestand innerhalb der zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche ist zu erhalten. Er ist durch Anpflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern der Artenliste 3 zu ergänzen.
  - b) Die Anpflanzung hat überwiegend in den westlichen, nördlichen und östlichen Randbereichen der Fläche zu erfolgen. Insgesamt sind 40% der Fläche als Gehölzflächen anzulegen.
  - c) Richtwert der anzulegenden Gehölzfläche:
    - pro 200 m<sup>2</sup> Gehölzfläche sind
    - 7 Laubbäume gemäß Artenliste 3 und
    - 95 Sträucher gemäß Artenliste 3in den angegebenen Pflanzqualitäten anzupflanzen. Vorhandener Gehölzbestand ist hierbei anzurechnen. Der Unterwuchs der anzulegenden Gehölzflächen ist der Sukzession zu überlassen.
  - d) Vor der Bepflanzung sind auf der Fläche alle befestigten Wege zurückzubauen und abgelagerte Betonplatten und sonstiger Abbruch und Unrat zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
  - e) Der Übergang von der höher gelegenen nördlichen zur tiefergelegenen südlichen Fläche der ehemaligen Gleisanlage ist fließend, d.h. unter Anlage zweier Böschungen und einer Zwischenberme zu gestalten. Bodenauftrag auf der zu ent-

siegelnden Betonfläche und den ehemaligen Gleiskörpern ist nach der Beräumung in einer Höhe von 1,0 m über bestehender Geländehöhe zulässig. Der südliche Rand des Bodenauftrages ist mit einer Neigung von 1:4 zu modellieren.

- f) Gehölzpflanzungen sind auf den westlichen und östlichen Rand der Auftragsfläche zu begrenzen.
- g) Vegetationsfreie Flächen sind nach der Beräumung und Modellierung mit Landschaftsrasen mit Kräutern anzusäen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

- a) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der unter Punkt 1 und 2 genannten Flächen sind pro 100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche 15 m<sup>2</sup> Grünfläche anzulegen. Diese sind zu 50% mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste 1 in den angegebenen Qualitäten zu bepflanzen.
- b) Für die Gehölzflächen gilt der Richtwert:
  - 1 Baum pro 20 m<sup>2</sup> Gehölzfläche
  - 1 Strauch pro 1 m<sup>2</sup> Gehölzfläche.

4. Artenlisten

ARTENLISTE 1:

Bäume (Hochstamm, STU 18/20, 3 x verpfl.)

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platophyllos</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>

Sträucher (Höhe 60/80, verpfl.)

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

ARTENLISTE 2:  
Kletterpflanzen (Auswahl)

Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris (Kletterhilfe empfohlen)
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Pfeiffenwinde	Aristolochia macrophylla (Kletterhilfe erforderlich)
Strahlengriffel	Actinidia arguta (Kletterhilfe erforderlich)
Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi (Kletterhilfe erforderlich)

ARTENLISTE 3:

Bäume (Heister Höhe 200/250, Stammbüsche STU 16/18)

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sal-Weide	Salix caprea
Bruch-Weide	Salix fragilis

Sträucher (Höhe 60/80, verpfl.)

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

### **§ 7 Immissionsschutz**

Im Plangebiet mit einer Größe von 31 000 m<sup>2</sup> sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schallleistung folgende immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel Lw'' überschreiten:

tags:           06.00 - 22.00 Uhr Lw'' = 65 dB(A)  
nachts:        22.00 - 06.00 Uhr Lw'' = 50 dB(A).

Von den in der Tabelle angegebenen Lw''-Werten darf nur abgewichen werden, wenn entsprechend den in der Begründung zum Bebauungsplan angegebenen Maßgaben nachgewiesen wird, dass ein ausreichender Schallimmissionsschutz sichergestellt ist.

### **§ 8 Gestaltungsfestsetzungen**

Für alle Bauwerke und technische Anlagen mit Außenwirkung ist ein genehmigungsfähiges Farbprojekt vorzulegen. Im Gebiet GE 2 sind technische Anlagen oder Bauwerke, die höher als 332,00 m über NN sind, in einem matten nicht glänzenden Mischgrün von unten nach oben steigender Helligkeit zu gestalten. Für alle anderen Gebäude und technischen Anlagen in den Gebieten GE 1 und GE 2 sind grellbunte oder reinweiße Anstriche unzulässig.

### **§ 9 Grundwasserschutz**

Belastetes Niederschlagswasser ist in die Kanalisation einzuleiten.