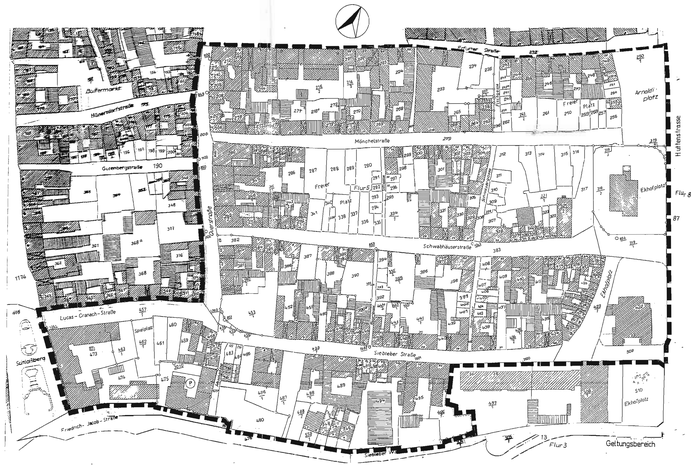
# STADT GOTHA

GOTHA Residenzstadt

# BEBAUUNGSPLAN NR. 8.1 "ÖSTLICHE ALTSTADT"



ÜBERSICHTSLAGEPLAN

## RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für den vorliegenden Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 02.10.1988 (BGBl. I S. 1637), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.1993 (BGBl. I S. 1382), zuletzt geändert durch das Bauleitplanergesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I Nr. 23 vom 21.04.1994 S. 766)

2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB/Maßnahmengesetz) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I S. 622)

3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 Planzv 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

6. ThNr. Bauordnung (ThnrBO) vom 03.08.1994 (GVBl. 1994 S. 553)

in der zum Zeitpunkt der Auslegung bzw. des Rechtswirksamwerdens des Bebauungsplanes jeweils gültigen Fassung

## PLANUNGSGRUNDLAGEN

- amtliche Flurkarte M 1:1000
- amtliche Flurkarte M 1: 500

## Planzeichenerklärung

(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

**1 Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO )**

WB — Besonderes Wohngebiet ( § 4a BauNVO )

**2 Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs.1 Nr.1 Bau GB, § 16 BauNVO )**

0,6 — Grundflächenzahl als Erdgeschoß ( § 17 BauNVO )

**3 Sonstige Darstellungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Dies: Grenze ist identisch mit dem Geltungsbereich für
  - Sanierungsgebiet
  - Ermüdungsstatuungsgebiet
  - Denkmalsbereichsmäle
- Baulinie
- Baugrenze
- Bebauung oder Stützmauer bis 2,50m
- unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
- Flurstücksgrenze
- 176 Flurstücksnummer
- • 3.00 Höhenbezugspunkt über HN
- Bäume im Bestand
- Besonderer Baumbestand (Festsetzung Nr. 16)
- Bäume Neupflanzung
- öffentliche Grünflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P 1 öffentliche Parkfläche
- F 2 Fußgängerbereich
- V 3 Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenverkehrsflächen
- Altlastenverdachtsflächen
- D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterlegen

**4 Nutzungsschablone**

| | | |
|---|---|---|
| BAUGEBIET | DAH. DER VOLL-GESCHOSSE | |
| GRUNDFLÄCHEN-ZAHL | GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL | |
| BAUWEISE | TRAUFSEITE ZWEITSEITE | |

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist mit Ablauf des ..... durch Aushang im Rathaus-Foyer Nr. ..... erfolgt.
Gotha, den 08.12.99 — Gez.: Oberbürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.09.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Gotha, den 08.12.99 — Gez.: Oberbürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Gotha hat den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Gez.: Stadtrat
Gotha, den 08.12.99 — Gez.: Oberbürgermeister

4. Die Entwürfe des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) wurden mit der Begründung während der Dienststunden öffentlich der Zeit vom 20.09. bis 20.10.99 zu jedermann öffentlich ausgelegt ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Tageszeitung "Gothaer Tageblatt" bzw. im Rathaus-Foyer Nr. 6 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Gotha, den 08.12.99 — Gez.: Oberbürgermeister

5. Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke, Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftsstand nach dem Stand vom 30.09.99 übereinstimmen (Der Gebäudebestand wurde entsch nicht überprüft.)
Gotha, den 15.11.1999 — Katasteramt

6. Der Stadtrat der Stadt Gotha hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die der Träger öffentlicher Belange am 27.10.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gotha, den 08.12.99 — Gez.: Oberbürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde am 08.12.99 von dem Stadtrat der Stadt Gotha als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 08.12.99 gebilligt.
Gotha, den 08.12.99 — Gez.: Oberbürgermeister

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde mit Verfügung vom 22.02.2000 des Landrates des Landkreises Gotha, Amt für Landesplanung, Bauwesen und Umweltschutz, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Weimar, den 22.02.2000

9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Tageszeitung vom ..... und im Rathaus-Foyer Nr. 6 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung des Bebauungsplanes, die Auflagen und Hinweise, die Stelle und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 20.03.2000 in Kraft getreten.
Gotha, den 1.11.2000

## PLANUNGSRECHTLICHE, BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§7 Abs. 1 BauGB, §9a BauNVO)

1 Im Besonderen Wohngebiet (WB) sind Ausnahmen gemäß §4 Abs.3 Pkt.2; 3 BauNVO ausgeschlossen.

2 Im Besonderen Wohnen (WB) sind nur folgende Nutzungen zulässig:
- 1 Wohngebäude
- 2 Läden, Schänken des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe,
- 4 Gesundheits- und Dienstleistungen,
- 5 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- 6 sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes

3 Je Gebäudeteil, in denen die Wohnnutzung mit einer oder mehreren anderen Nutzungsarten gem. Pkt. 2 gemischt werden soll, wird die Wohnnutzung für die Gesamtheit des Gebäudes ausgeschlossen.

4 Im Besonderen Wohngebiet (WB) sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des §33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit mit ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, nicht zulässig. Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck allein auf die Darstellung und Handlungen mit sexuellen Charakter ausgerichtet sind, sind hier ebenfalls nicht zugelassen (gem. §1 i. V. mit Abs. 9 BauNVO)

5 Um Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 ist ausnahmsweise zulässig für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) Geringfügige Überschreitungen gem. §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO sind zulässig, d.h. die Grundflächenzahl darf unter Einbeziehung der unter §19 Abs.4 (1) genannten Grundflächen bis zu einem Maximum von 0,8 bzw. 0,9 bei einer GRZ von 0,6 und max. 0,8 bei einer GRZ von 0,4 betragen.

~~6 Abweichend 4 Satz Bauordnungsrechtlich gelten:~~
~~Sätze 1 bis 3 (§1 (8) (8) (8) Verbal) nach (§2 4 Abs. 3) (§1 (8) Verbal)~~
~~Satz 4 (§1 (8) (8) Verbal)~~
zeichnen gem. Beschlußvorlage vom 01.07.00

7 Im Rahmen der Bauantragstellung wird die Schallschutzklasse der Fenster entsprechend den TÜV-Bericht 8122/072/97 vom 28.04.1997, Pkt. 6 "Geräuschimmissionen" vorgesehen.

~~8 Gemäß der Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Erfurt - Dezernat Abfallwirtschaft vom 05.12.1996 sind folgende Grundstücke als Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplan zu kennzeichnen:~~
~~Gußkeller Nr. 34; Fl. 5, Flur 404;~~
~~Gußkeller Nr. 41; Fl. 5, Flur 404;~~
~~Zu diesen Grundstücken liegen keine weiteren Gutachten mit Hinweisen zur Verdachtsmerkmale der Grundstücke vor. Gemäß dem Bebauungsplan sind diese lange merkmalsgegenden gewerblichen Nutzung als Altlastenverdachtsfläche im Textteil zu kennzeichnen:~~
~~A 404, S. 224, S. 246; S. 248; S. 278;~~
~~A 404, S. 260, S. 261; S. 340; S. 398;~~
~~A 404, S. 383; S. 392; S. 417; S. 422;~~
~~A 404 S. 449; S. 461; S. 490 S. und S. 494.~~
zeichnen gem. Beschlußvorlage vom 01.07.00

~~9 Gemäß Ziel der Abklärung der Landesamt Gotha beurteilt die unbekannte Altlasten Verdachts- und Überwachungsstufe:~~
zeichnen gem. Beschlußvorlage vom 01.07.00

10 Für den Dachaufbau gelten folgende Festsetzungen:
- Dachneigung max. 1 Ebene
- als Dachgeschoßformen sind zulässig: Satteldach, Schleppdach, Pfeilerausgauben
- Gauben ausgeschlossen
- Gauben mit Dachneigung
- Schleppdach der Gauben farblich wie Fassade oder helle Schalfrverkleidung
- Dachbreite max. 1/3 der Trauflänge
- Mindestabstand von Gaube zu Traufe 40-50 cm

11 Zwischen und vor den zulässig, wo sie durch den historischen Bestand vorgegeben und

12 Fenster, Schaufenster und Außentüren sind grundsätzlich in Holz auszuführen.

13 Gebäudesockel sind in unpolierten Naturstein (Sand- oder Kalkstein) oder in Putz zu ausführen.

~~14 Die geplanten Nebenanschlüsse, Kellerumrauungen und Abbrüchen ist vor Beginn der Bauarbeiten der Thüringer Landesamt für archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.~~
zeichnen gem. Beschlußvorlage vom 01.07.00

15 Das vollständige Versiegeln von Grundstücken ist unzulässig. Wenn Grundstücke unter der Gebäudeoberfläche mit einer GRZ von 1,0 bebaut werden, sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Im Rahmen von Bauanträgen sind Freiflächen- und Begrünungskonzepte vorzulegen.

16 Baumschutz
- vorhandener erhaltenswerte Bäume nach DIN 18920
- Neupflanzungen auf Privatflächen
  - Hochstamm, 3x v., 18-18 cm Stammumfang, mit Ballen und Baumgerüst
- Neupflanzung in öffentlichen Flächen
  - Hochstamm, 3x v., 20-25 cm Stammumfang, mit Ballen und Baumgerüst

Da im Bestandsplan dokumentierte Großgrün ist in Planungen zu berücksichtigen. Ausnahmen hiben Bäume, die sich auf historischen Bauplänen befinden, die wieder bzw. zu wieder pflanzen.
D / Einzel der mit einem gem rotem Plaszeichen x ausgewiesenen Bäume auf den Flurstücken 441 und 441 bzw. Vorzug vor der Bebauung. Ist der Erhalt der Bäume nicht mehr zu gewährleisten, so sind auf den gemeinten Flurstücken vorzugsweise Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren.
Die durch die Baugrundstücke Baufeldern entstandenen Gaumenschneidungen und kleinen Pfeizustimmen sind mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen.

17 Bei Neuflanzungen sind Nadelgehölze unzulässig.

~~18 Für eventuell geplante Bauanfüllungen ist zuvor ein Fällantrag zu stellen.~~
zeichnen gem. Beschlußvorlage vom 01.07.00

### HINWEISE

1 Zu geplanten Nebenanschlüssen, Kellerumrauungen und Abbrüchen ist vor Beginn der Bauarbeiten der Thüringer Landesamt für archäologische Denkmalpflege zu informieren.

2 Für eventuell geplante Bauanfüllungen ist zuvor ein Fällantrag zu stellen.

zeichnen gem. Beschlußvorlage vom 01.07.00

*Die Erfüllung der Nebenbestimmungen und Hinweise ist sichergestellt.*
*Az: 50-5624.50-GTH-022*
*Mit Schreiben Anschreiben*
Weimar, den 29. Sep. 2000
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Flurneuordnung
Außenstelle Gotha

STADT GOTHA
STADTENTWICKLUNGSAMT

**BEBAUUNGSPLAN NR. 8.1 „ÖSTLICHE ALTSTADT"**

gändert: September 1999