



1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Zeichnerische Festsetzungen

- MI** Mischgebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO
- GFZ 0,4** Geschossflächenzahl GFZ als Höchstwert § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO
- I** Zahl der Vollgeschosse § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO
- TH 5,00 m FH 10,00 m** Höhe baulicher Anlagen TH Traufhöhe und FH Firsthöhe als Höchstwert § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO
- a** abweichende Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO
- Baugrenzen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1 und 3) BauNVO
- St, St/Ga** Flächen für Stellplätze/Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- Öffentliche Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen** § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
- Straßenbegrenzungslinie**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** § 9 (7) BauGB
- Bestandshöhen in m über NNH**

1.2 Textliche Festsetzungen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO)

Gemäß § 1 (3) BauNVO wird das Mischgebiet (MI) für Nutzungen gemäß § 6 (1) und (2) Nr. 1 - Nr. 5 BauNVO gewidmet. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe.

Die gemäß § 6 (2) Nr. 7 und Nr. 8 allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die gemäß 6 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von jeweils 0,4 geregelt. Außerdem wird maximal 1 Vollgeschoss zugelassen.

Darüber hinaus wird die Höhe baulicher Anlagen als maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 5,00 m und als max. zulässige Firsthöhe (FH) von 10,00 m festgesetzt. Als unteren Bezugspunkt gilt eine Höhe von 343 m ü. NNH, als oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut bzw. bei Flachdächern die Oberkante der Attika bzw. die oberste Dachbegrenzungskante und/oder die oberste Kante der baulichen Anlage.

1.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Gemäß § 22 (2) BauNVO wird für das Mischgebiet (MI) eine abweichende Bauweise (a) zugelassen. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand unter Einhaltung der Abstandsregelungen der Thüringer Bauordnung zulässig; jedoch wird die Länge der Gebäude nicht begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Baugrenzen dürfen gemäß § 23 (3) BauNVO für untergeordnete Bauteile um maximal 1,50 m überschritten werden. Die Länge der Überschreitung darf dabei höchstens 5 m betragen.

1.2.4 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind gemäß § 12 BauNVO ausschließlich innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig. Zufahrten sind von den Verkehrsflächen aus auf möglichst kurzem Wege zu errichten.

1.2.5 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

Durch Plänezeichnung werden Baumpflanzungen festgesetzt, die wie folgt vorzunehmen sind: Es sind Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von StU 14 - 16 cm wechselweise aus folgenden Arten zu pflanzen:

Spitzahorn	Acer platanoides
Stadt-Linde	Tilia cordata ‚Greenspire‘
Winter-Linde ‚Rancho‘	Tilia cordata ‚Rancho‘
Hopfenbuche	Ostrya capinifolia
Zuckerahorn	Acer saccharum
Stelleiche	Quercus robur

Die zu pflanzenden Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie durch fachgerechte und regelmäßige Pflege auf Dauer zu erhalten.

2 Verfahrensvermerke

2.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen in der Zeit der Erlangung der Rechtskraft jeweils gültigen Fassung aufgestellt:
 Baugesetzbuch (BauGB)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 Planzeichenverordnung (PlanzV)
 Thüringer Bauordnung (ThürBO).

2.2 Planverfasser

Die Planung wurde im Auftrag der Gemeinde Hörsel ausgearbeitet durch:

TEPE Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel
 Tel. +49 561 9879880
 landschafts- Albrechtstraße 22 99092 Ertur
 städtebau- Tel. +49 361 26208670
 architektur info@planungsbuero-tepe.de

2.3 Plangrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen* sowie der Gebäudebestand* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen. (*Nichtzutreffendes ist zu streichen).

Gotha, den

Siegel

Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Gotha

2.4 Aufstellungsverfahren

- 2.4.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Hörsel hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gothaer Tor“ gemäß § 2 (1) BauGB am 23. November 2021 beschlossen und am 3. Dezember 2021 im Hörselboten Nr. 11/2021, dem Amtsblatt der Gemeinde Hörsel amtlich bekanntgemacht.
- 2.4.2 Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom bis zum einschließlich. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am im Amtsblatt der Gemeinde Hörsel mit dem Hinweis amtlich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- 2.4.3 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom unterrichtet worden.
- 2.4.4 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis zum einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Zeitgleich wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a (4) BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Hörsel eingestellt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde gemäß § 3 (2) BauGB am im Hörselboten Nr., dem Amtsblatt der Gemeinde Hörsel mit dem Hinweis amtlich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Zeitgleich wurde die Bekanntmachung gemäß § 4a (4) BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Hörsel eingestellt.
- 2.4.5 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 2.4.6 Der Gemeinderat der Gemeinde Hörsel hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplanes „Gothaer Tor“ gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.
 Hörsel, den

Siegel

.....
 Bürgermeister

2.5 Genehmigung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Gothaer Tor“ einschließlich der textlichen Festsetzungen wurde gemäß § 10 (2) BauGB i.V.m. § 3 ThürZustBauVO durch das Landratsamt des Landkreises Gotha als untere staatliche Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom genehmigt.
 (AZ.)

Gotha, den

Der Landrat des Landkreises Gotha

Siegel

2.6 Ausfertigung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird hiermit gemäß § 21 (1) ThürKO ausgefertigt.

Hörsel, den

Siegel

.....
 Bürgermeister

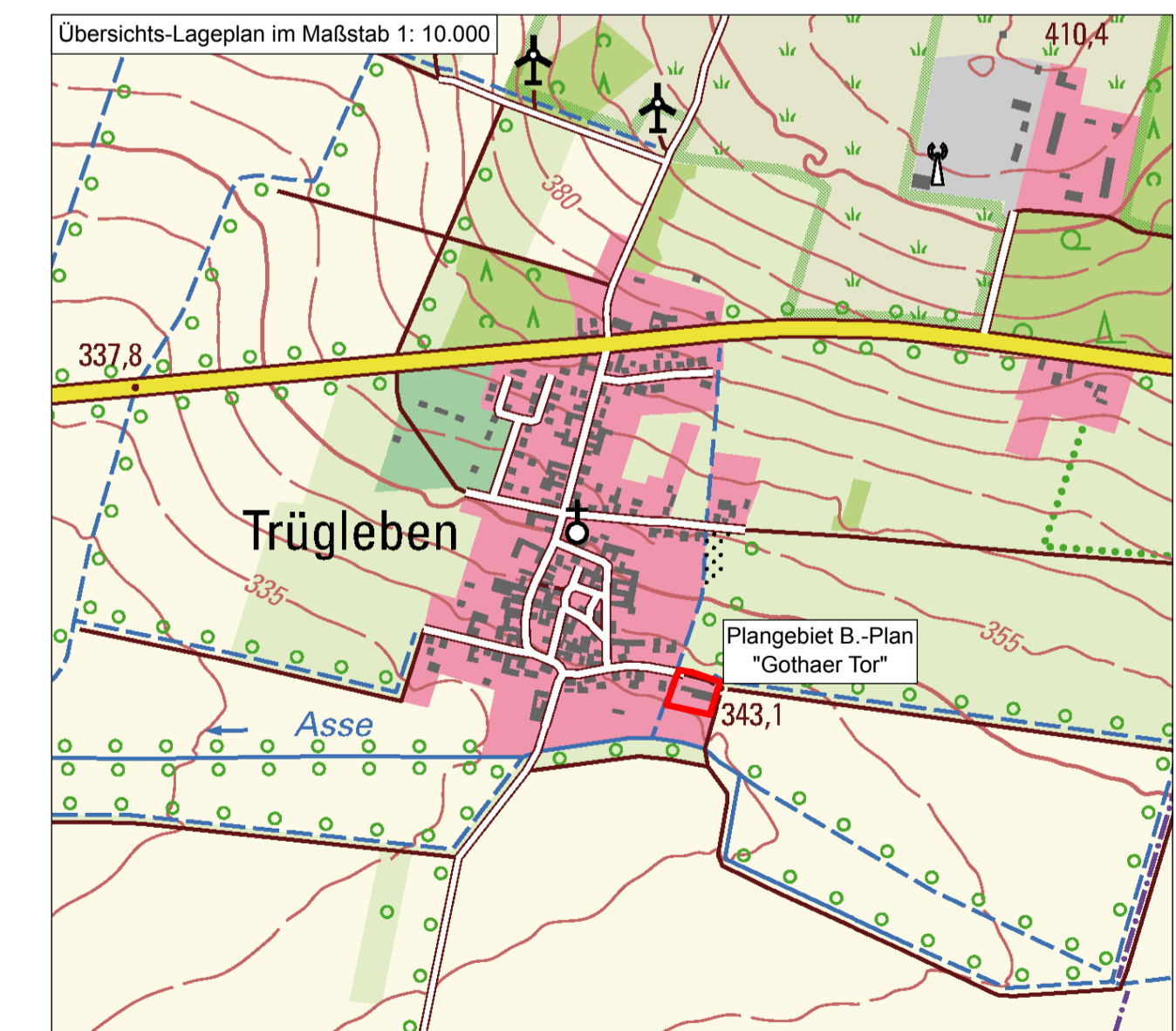
2.7 Bekanntmachung der Genehmigung

Die Genehmigung vom ist am gemäß § 10 (3) BauGB im Hörselboten Nr., dem Amtsblatt der Gemeinde Hörsel mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Hörsel von jedermann eingesehen werden kann, amtlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan „Gothaer Tor“ rechtsverbindlich.

Hörsel, den

Siegel

.....
 Bürgermeister



Gemeinde Hörsel
 Landkreis Gotha/Thüringen



Gemeindeverwaltung Waltershäuser Straße 16a 99880 Hörsel
 Tel. +49 3622 9210-0 Fax -10 info@hoersel.de www.hoersel.de

Bebauungsplan "Gothaer Tor"

Vorentwurf November 2021

Maßstab 1: 500