Bebauungsplan "Kniebreche" Stepfershausen

PRÄAMBEL

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509)

Thüringer Bauordnung (ThürBO), in der Fassung vom 13.03.2014, geändert durch Gesetz vom 22.03.2016 (GVBl. S. 153)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetztes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2727) geändert

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetztes vom 15.09.2017 (BGBl. I s: 3434) geändert

Teil A: Zeichnerische Festsetzungen-Planzeichnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

E,D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch

5. Grünflächen

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Sonstige Gärten

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen: sonstige Bepflanzungen

Erhaltung: Bäume

Entfernung: Bäume, 1:1 ersetzen

Entfernung: Bäume, 1:2 ersetzen

8. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Flurstücksgrenze

534/4 — Flurstücksnummer

Gebäudebestand

445 — Höhenlinien

1 — Baufeld-Nummer

Fahrtrichtung

11% — Gefälle Straße

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
Die ausgewiesenen Bauflächen dienen vorwiegend dem Wohnen.
Entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass
- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Baufeld 1 bis 3

Allgemeines Wohngebiet:	WA
Vollgeschoss:	I
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,4
Traufhöhe:	TH=7,00m
Gebäudehöhe:	GH=9,00m

- offene Bauweise
- geneigte Dächer, DN von 35° - 45°
- nur Einzel- und Doppelhäuser

Die einzuhaltenden Werte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.
Die Angaben sind Bestandteil der Nutzungsschablone der Planzeichnung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die max. Geschossigkeit, die Traufhöhe, die Gebäudehöhe sowie die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ § 17 Abs. 1 BauNVO) hinreichend definiert.

Als maximale Traufhöhe wird der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert.

Die Gebäudeoberkante wird als Oberkante Gebäude der baulichen Anlagen festgesetzt. Als Oberkante gilt das lotrecht gemessene Maß von der Bezugsebene bis zur Oberkante der Dachhaut des höchsten Punktes des Gebäudes.

Für die im Plan angegebene Traufhöhe (TH) gilt als Bezugspunkt die dem Baugrundstück zuzuordnende Erschließungsstraße (Höhe Fahrbahn). Bezugspunkt ist die Gebäudemitte, bei Eckgrundstücken die Eingangsseite.

Überschreitungen der zulässigen Grundflächen werden gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50% der festgesetzten Grundflächenzahl zugelassen.

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschoss
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Bauweise
Traufhöhe in Meter	Gebäudehöhe in Meter
Dachform	Dachneigung

3. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.
Als Dachdeckung sind ortstypische naturrote oder rotbraune Dachpfannen aus Tonziegel- oder Betonsteindeckung zu verwenden.
Ein Kniestock bis 1,25 m ist zulässig.
Doppelhäuser sind mit ihrer Gebäudeseite auf der gekennzeichneten gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an den vorgesehenen Straßenkanten. Im Regelfall wird ein Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße vorgegeben.
An der Kniebreche (Bestandsstraße C) wird ein Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie vorgesehen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung von Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Gebäudeteilen (Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen, deren Überdachungen und Erker) zulässig, sofern diese nicht mehr als 1,50 m vortreten und in Breite nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand beanspruchen. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen ihre Funktion und ihren Zweck nach nicht dazu dienen, weitere Wohnflächen zu gewinnen.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig. Damit soll insbesondere erreicht werden, dass durch die Nebenanlagen, Garagen und Carports weder der öffentliche Straßenraum noch die Gartenflächen dominieren können.
Garagen und Carports sind nur an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Bei Garagen einschließlich Carports muss der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m betragen.
Für die Stellplätze ist ein versickerungsfähiger Belag, wie Mineralbeton oder Pflaster mit Rasenfugen oder begrünte Rasengittersteine zugelassen.

Für Terrassen wird kein Regelungsbedarf gesehen, da diese optisch nicht dominant in die Landschaft und den Straßenraum wirken. Dementsprechend werden Terrassen auch ausdrücklich außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zugelassen.

6. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die neu zu errichtenden Planstraßen A und B und über die Kniebreche.

Die Planstraßen A und B werden als Richtungsverkehr auf die Kniebreche geführt. Diese hat eine Breite von ca. 6,00 m und bleibt weiterhin in beiden Richtungen befahrbar.

Der sich am rechten Straßenrand befindliche Kanal darf nicht verrohrt werden. Die Zufahrten zu den Grundstücken sind durch Brückenbauwerke zu realisieren. Der Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie beträgt in diesem Bereich 5,0 m.

Die neu zu errichtenden Straßen werden als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche für Richtungsverkehr ausgebildet, die für 3-achsige Müllfahrzeuge befahrbar sind.

Die Fahrbahn ist mit einer Breite von 4,00 m geplant und erhält eine Befestigung aus Asphalt. Sie wird ohne zusätzlichen Gehweg konzipiert.

7. Abwasserbeseitigung und -leitungen

Das anfallende Oberflächenwasser und Schmutzwasser wird abwassertechnisch im Trennsystem entsorgt.

Die auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswässer sollen im Bereich der Planstraße A so weit wie möglich auf diesen versickert oder zurückgehalten und als Brauchwasser genutzt werden. Die anfallenden Niederschlagswässer im Bereich der Planstraße B und der Kniebreche werden dem bestehenden Kanal zugeführt.

Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch im öffentlichen Straßenraum und im Ausnahmefall über Privatgrundstücke mit eingetragenen Leitungsrecht verlegt.

8. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Absicherung der Trinkwassertrasse sind Leitungsrechte auf den Flurstücken 1006/5, 1007/2 und 1007/4 zugunsten des Kommunalen Wasser- und Abwasserzweckverbandes Meiningen festgesetzt.

9. Grünordnung

Oberflächenentwässerung und Versickerung (§ 9 (1) Nr. 14 und 16 BauGB)
Entwässert wird im Trennsystem. Niederschlagswasser kann im Allgemeinen Wohngebiet über den gewachsenen Oberboden versickern. Überschüssiges Niederschlagswasser und Schmutzwasser wird dem Kanal zugeführt.

Erhalt und Schutz von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Erhalt im Gesamten Geltungsbereich

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes nachzupflanzen ist.

Erhalt Baumbestand Parkanlage
Der alte Baumbestand der im Plan dargestellten Parkanlage ist in seiner Gesamtheit zu erhalten. Bei Abgang ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Anpflanzungen im privaten Bereich
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, bis auf erforderliche Wege und Zufahrten, zu begrünen.

Anpflanzungen im öffentlichen Bereich
Hecke:
Entsprechend der Darstellung im Plan, ist innerhalb des Geltungsbereiches im nordwestlichen Bereich ein 5m breiter Grünstreifen mit einem 4-reihigen mehrstufigen Gehölzgürtel mit 2% Baumanteil (Gehölze 2. Ordnung) zu entwickeln. Ein Raster von 1m zwischen den Reihen und 1,5m nebeneinander ist einzuhalten. Die Arten sind gemäß der Pflanzenliste zusammenzustellen. Randbereiche sind mit einer standortgerechten, artenreichen Grünlandmischung anzusäen. Zäune sind nur vor der Hecke, entlang der Haus zugewandten Seite zulässig. Die Hecke darf nicht umzäunt werden.

Vollzugsfrist
Die Anpflanzung im öffentlichen Bereich sind im Zuge der Baugebietserschließung spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße auszuführen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

Baufeldfreimachung - Baubeginn
Baubeginn zum Schutz von Boden- und Heckenbrütern verbindlich zwischen 01.10. und 28.02, alternativ sind zulässige Baumaßnahmen im Schutzzeitraum zwischen 01.03. und dem 31.09. nur zugelassen, wenn das Baufeld vor Beginn der Brutzeit für boden- und heckenbrütende Vogelarten unattraktiv gestaltet / offen gehalten (Schwarzbrache) wurde.

Bodenschutz und Bodenarbeiten
Oberbodensicherung und -wiederanddeckung ist nach den Regeln der DIN 18915 durchzuführen. Der bei einem Aushub anfallende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3).
Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen. Erdaushub ist nach Möglichkeit zu verwerten.

Pflanzliste

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	H, 2xv, 12-14
Betula pendula	Sandbirke	H, 2xv, 12-14
Carpinus betulus	Hainbuche	H, 2xv, 12-14
Juglans regia	Echte Walnuss	H, 2xv, 12-14
Prunus avium	Vogelkirsche	H, 2xv, 12-14
Prunus domestica	Kulturpflaume	H, 2xv, 12-14
Prunus padus	Traubenkirsche	H, 2xv, 12-14
Pyrus communis	Wildbirne	H, 2xv, 12-14
Malus domestica	Kulturapfel	H, 2xv, 12-14
Malus sylvestris	Wildapfel	H, 2xv, 12-14
Sorbus aucuparia	Eberesche	H, 2xv, 12-14
Sorbus domestica	Speierling	H, 2xv, 12-14
Sorbus torminalis	Elsbeere	H, 2xv, 12-14

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche	vStr, 60-100
Cornus sanguineum	Bluthartriegel	vStr, 60-100
Corylus avellana	Haselnuss	vStr, 60-100
Crataegus laevigata	Zweigriffliger	Weißdorn vStr, 60-100
Crataegus monogyna	Eingriffliger	Weißdorn vStr, 60-100
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	vStr, 60-100
Frangula alnus	Faulbaum	vStr, 60-100
Ligustrum vulgare	Gemeiner	Liguster vStr, 60-100
Lonicera xylosteum	Gemeine	Heckenkirsche vStr, 60-100
Phamnus catharticus	Kreuzdorn	vStr, 60-100
Prunus spinosa	Schlehe	vStr, 60-100
Rosa canina	Hundsrose	vStr, 60-100
Rubus fruticosus	Brombeere	vStr, 60-100
Rubus idaeus	Himbeere	vStr, 60-100
Sambucus nigra	Schwarzer	Holunder vStr, 60-100
Viburnum lantana	Wolliger	Schneeball vStr, 60-100
Viburnum opulus	Wasserschneeball	vStr, 60-100

Teil C: Hinweise / Empfehlungen

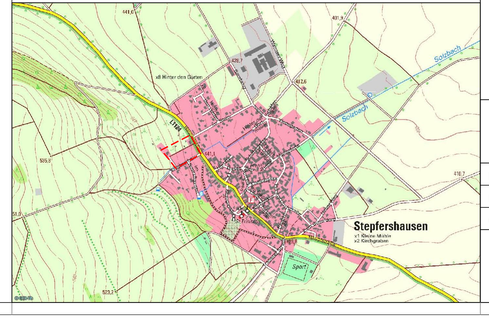
1. Bodendenkmale

Bei Erdarbeiten ist jederzeit mit bislang unbekannten Bodendenkmälern / Bodenfunden zu rechnen. Auftretende Archäologica (Mauerreste, Erdverfärbungen, Skelette u.a.) unterliegen nach § 16 des ThürDSchG vom 14. April 2004 der unverzüglichen Meldepflicht an das jeweils zuständige Landesamt für Denkmalpflege.

Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen.

Kartengrundlage: Thüringer Landesvermessungsamt (TLVermA), ALKIS, Lagebezug ETRS89/UTM32, Stand Januar 2018

Übersichtsplan unmaßstäblich



VERFAHRENSVERMERKE

1. PLANUNGSGRUNDLAGE

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

(Ort, Datum, Siegeldruck) Landesamt f. Vermessung u. Geoinformation Katasterbereich Schmalkalden

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am 25.04.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Beschluss-Nr. 072/27/2017
Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Stepfershausen, den ..... Bürgermeister Siegel

3. BILLIGUNGS-/AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planentwurf in der Fassung vom 23.02.2018 (Entwurf zur Auslegung) wurde am ..... gebilligt (Beschluss-Nr.: .....)
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stepfershausen, den ..... Bürgermeister Siegel

4. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... beteiligt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Stepfershausen, den ..... Bürgermeister Siegel

5. ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... (Beschluss-Nr. .....) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Stepfershausen, den ..... Bürgermeister Siegel

6. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am ..... nach § 10 BauGB mit (Beschluss-Nr.: .....) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Stepfershausen, den ..... Bürgermeister Siegel

7. AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde Stepfershausen und in Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Stepfershausen, den ..... Bürgermeister Siegel

8. RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung ab diesem Tag im Bauamt der Stadt Meiningen während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Stepfershausen, den ..... Bürgermeister Siegel

Bebauungsplan WA "Kniebreche" der Gemeinde Stepfershausen

MAßSTAB: 1:500	BLATT.–NR.: 1 DATUM: 27.02.2018
BEARBEITET: Kronacher	Planungsstand: Entwurf der Auslegung April/Mai 2018
GEPRÜFT:	

Bauplanungsbüro
Peter Bernhardt
Heinrich–Ehrhardt–Str.6
98544 Zella–Mehlis
Tel.: 03682/49150 Fax: 03682/894022