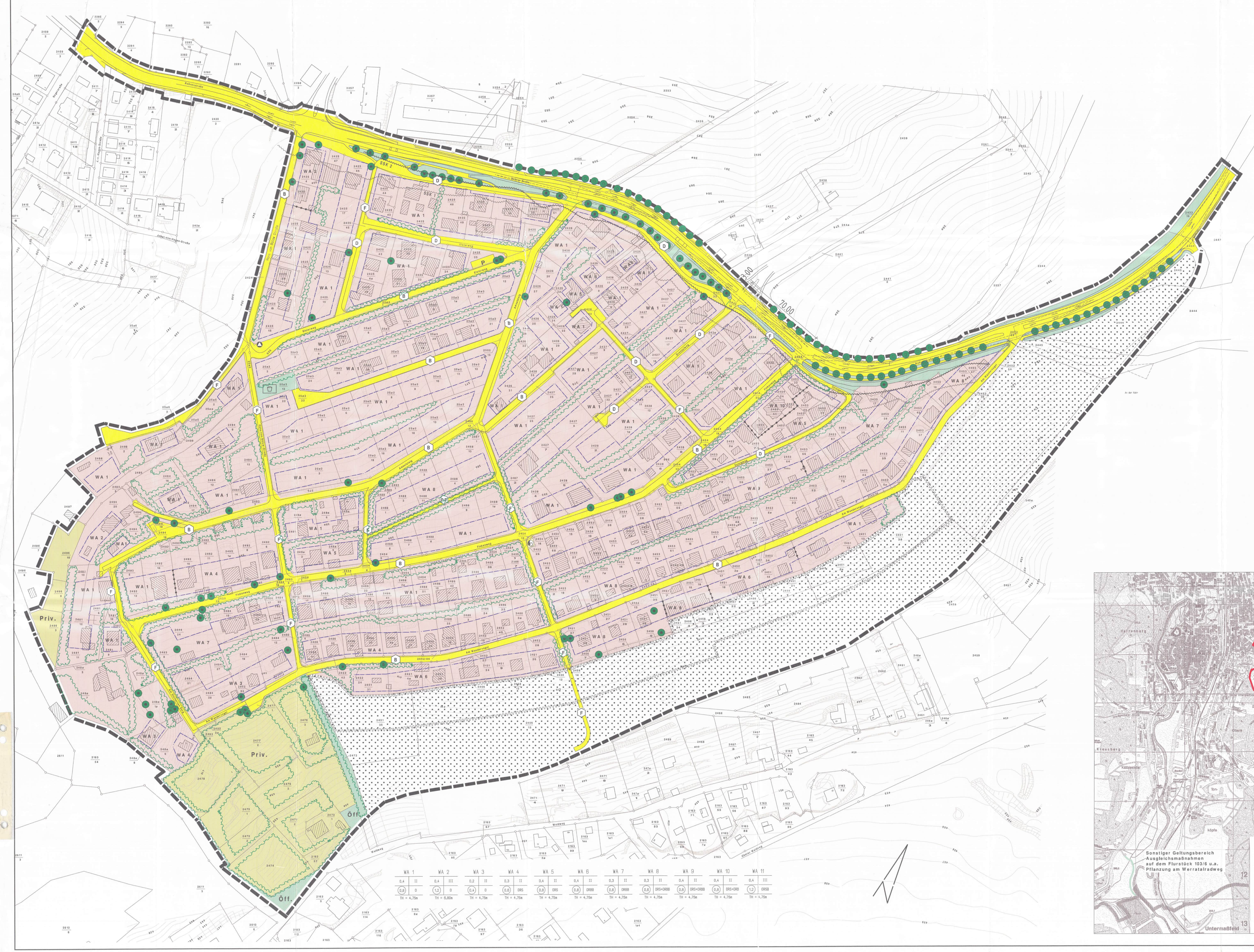
Stadt Meiningen

Bebauungsplan Nr. 14

"Wandervogel / Herrenstück"

3. Änderung

(2. Änderung Teilbereich "Wandervogel")



A Planzeichen

A 1 Art der baulichen Nutzung [§9(1)Nr.1 BauGB]

z.B. WA1 — Allgemeines Wohngebiet [§4 BauNVO] Ordnungsbereich 1
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete nicht zulässig [§1(5) BauNVO].

A 2 Maß der baulichen Nutzung §9(1)Nr.1 BauGBA

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse Z als Höchstmaß [§16(2)Nr.3 und §20(1) BauNVO in Verbindung mit §2(7) und §85(2) ThürBO].

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß [§16(2)Nr.1 und §19 BauNVO]

z.B. (0,8) — Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstmaß [§16(2)Nr.2 und §20 BauNVO]

TH — Die Traufhöhe wird als Höchstmaß festgesetzt [§9(1)Nr.1 BauGB und §16(2)Nr.4 BauNVO].
Die Traufhöhe ist auf den höchsten an das Gebäude angrenzenden Punkt des natürlich vorhandenen Geländes zu beziehen. Die Traufhöhe ist der Abstand zwischen diesem Punkt und dem gedachten Durchstoßpunkt der Außenwand durch die Dachhaut. Bei Flachdächern ist der obere Dachabschluß maßgebend.

A 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksteile und Stellung baulicher Anlagen [§9(1)Nr.2 BauGB]

O — Offene Bauweise [§22(2) BauNVO]

ORS — Von der offenen Bauweise abweichende Bauweise mit reduziertem seitlichen Grenzabstand von mind. 2,50 m [§22(4) BauNVO in Verbindung mit §83(1)Nr.5 ThürBO].
In jedem Falle ist jedoch ein Abstand von 5 m zwischen gegenüberliegenden benachbarten Fassaden einzuhalten.

ORSB — Von der offenen Bauweise abweichende Bauweise mit reduziertem seitlichen Grenzabstand. Gebäude dürfen an der Baugrenze errichtet werden [§22(4) BauNVO in Verbindung mit §83(1)Nr.5 ThürBO].

ORB — Von der offenen Bauweise abweichende Bauweise mit reduziertem bergseitigem Grenzabstand von mind. 2,50 m [§22(4) BauNVO in Verbindung mit §83(1)Nr.5 ThürBO].

ORBB — Von der offenen Bauweise abweichende Bauweise mit reduziertem bergseitigem Grenzabstand. Gebäude dürfen an der Baugrenze errichtet werden [§22(4) BauNVO in Verbindung mit §83(1)Nr.5 ThürBO].

Baugrenze [§23(3) BauNVO]

A 4 Flächen für den Verkehr [§9(1)Nr.11 BauGB]

Straßenverkehrsfläche

P — Öffentliche PKW-Parkfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit Angabe des Querschnittes

B — Querschnitt B (KFZ 4,75; R/F)

D — Querschnitt D (KFZ/R/F 3,00)

KFZ : Kraftfahrzeug
F : Fußgänger
R : Radfahrer

F — Die als Fußwege gekennzeichneten Flächen sind in Teilbereichen für Anlieger und zur Andienung befahrbar. In den befahrbaren Bereichen müssen die Wege mindestens 3m breit sein. In Wegbereichen, die nicht befahrbar sein müssen, kann die Breite auf 1,5 m reduziert werden. Hier können auch Stufen eingebaut werden.

PF — Privater Fußweg

A 5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen [§9(1)Nr.21 BauGB]

Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen als befahrbarer Gehweg.

A 6 Flächen für Versorgungsanlagen [§9(1)Nr.12 BauGB]

Transformatorenstation

Flächen für die Abfallentsorgung

A 7 Grünflächen [§9(1)Nr.15 BauGB]

Öff. — Öffentliche Grünfläche

Priv. — Private Grünfläche

Spielplatz

A 8 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen [§9(1)Nr.25 BauGB]

Vorhandene zu erhaltende Bäume

Zu pflanzende Bäume

Flächen mit der Bindung zur Anpflanzung von Sträuchern

A 9 Flächen für Wald [§9(1)Nr.18 BauGB]

Wald

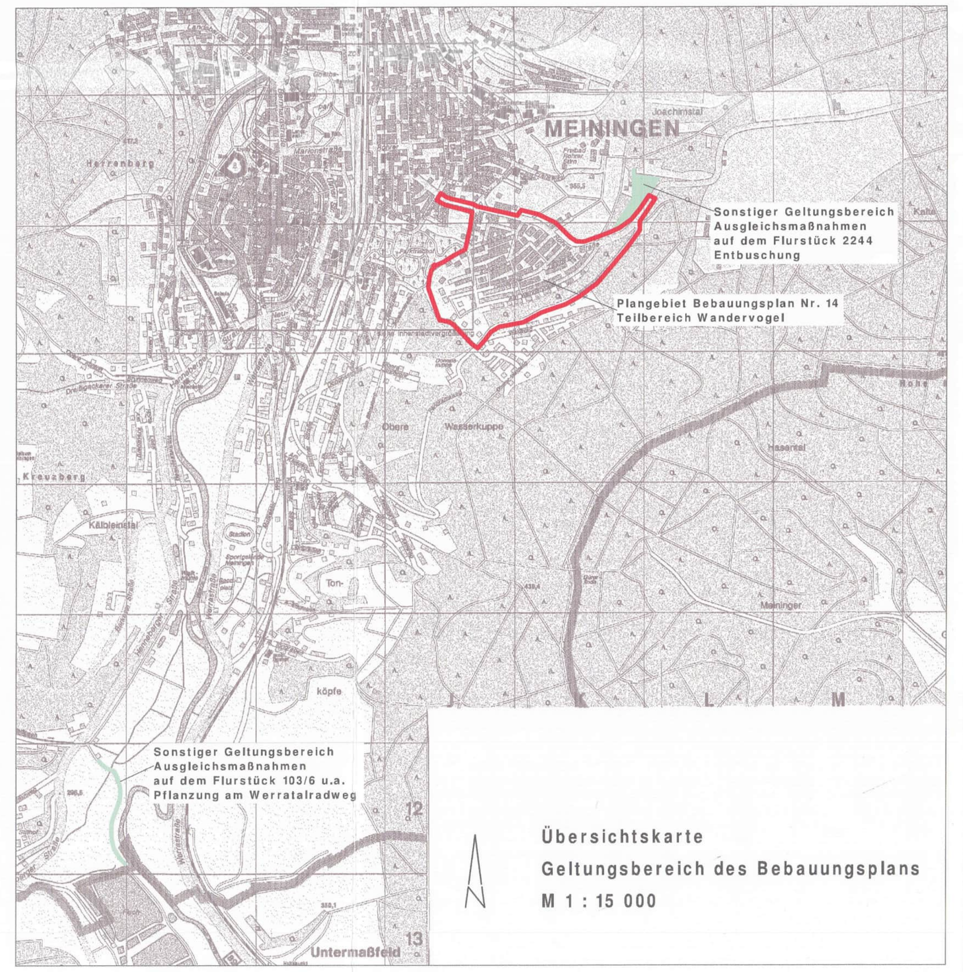
A 10 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen [§9(1)Nr.24 BauGB]

SSK 1 Grenze des Bereichs in dem Schallschutzfenster der Klasse 1 eingebaut werden müssen.

SSK 2 Grenze des Bereichs in dem Schallschutzfenster der Klasse 2 eingebaut werden müssen. Die Parameter sind dem Schallschutzgutachten zu entnehmen.

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung [§16(5) BauNVO]

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans [§9(7) BauGB]



Übersichtskarte
Geltungsbereich des Bebauungsplans
M 1 : 15 000

B Festsetzungen durch Text

B 1 Gestaltung der baulichen Anlagen [§9(4) BauGB in Verbindung mit §83(1) und (2) ThürBO]

B1.1 Fassadengestaltung

Die Gebäude sind als Putzbauten zu erstellen. Sichtbetonflächen, Sichtmauerwerk und Holzverkleidungen werden an Teilflächen, die kleiner als die Hälfte der Fassadenfläche einer Gebäudeseite sind, zugelassen.
Die Fassadenfarben müssen dem Spektrum der Erdfarben (Weiß, Rot, Gelb, Grün) in deren Abmischung als gebrochene Farben (z.B. Sandfarben) entsprechen.

B1.2 Kniestock

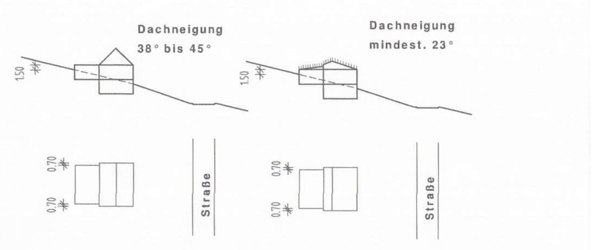
Kniestöcke dürfen maximal 1 m hoch sein. Bei von der Hauptflucht zurückgestzten Bauteilen und bei Quergiebelbauten, die mindestens 1 m von der Hausecke abgesetzt sind, kann diese Kniestockhöhe überschritten werden. Diese Bauteile dürfen in diesem Fall jedoch mit ihrer Firsthöhe die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

B1.3 Dächer

Dächer sind als Satteldächer mit symmetrischer Neigung von 38° bis 45° auszuführen. Flachdächer sind unzulässig.
Gauben sind zulässig. Sie müssen mindesten 1,50 m vom Ortgang entfernt sein. Quergiebel sind zulässig.
Als Dachdeckung sind naturrote Tondachziegel zu verwenden. Betondachsteine in der Farbe naturroter Tondachziegel sind gleichfalls zulässig.

Dachüberstände: traufseitig max. 0,50 m
giebelseitig max. 0,35 m

Als Sonderdachfom kann bei Gebäuden, die bergseitig der Erschließungsstraße liegen und deren Traufhöhe bergseitig nicht höher als 1 m über der gewachsenen Geländehöhe liegt, eine Teilfläche (nur bergseitig) als bewachsenes Flachdach oder flach geneigtes Dach ausgeführt werden.
Der der Erschließungsstraße zugewandte Teil des Daches soll dann ein mit dem First parallel zur Straße verlaufendes Sattel- oder Pultdach als Ziegeldach in der vorgegebenen Neigung 38° bis 45° oder ein geneigtes Erddach mit mindestens 23° erhalten. Der Flachdachteil muß dann mindestens um 0,70 m gegenüber dem mit Sattel- oder Pultdach ausgebildeten Gebäudeteil zurückspringen.



B1.4 Balkonbrüstungen und Geländer

Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus einfachen Holzprofilen ohne Schnitzereien oder aus einfachen Metallprofilen herzustellen.

B1.5 Garagen

Garagen sind mit Satteldach mit einer Neigung von 38° bis 45° oder mit begrüntem Flachdach zulässig.
Zwischen der Garageneinfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche soll eine mindestens 3m lange Aufstellfläche angeordnet sein. Kürzere Aufstellflächen können gestattet werden, wenn fernbedienbare automatische Tore eingebaut werden.
Garagenvorfelder sollen offenporig befestigt werden (Schotter, Schotterrasen, Betonrasensteine, Pflaster mit Rasenfugen).

B1.6 Einfriedungen

Zulässig sind lebende Zäune aus Laubgehölzen und Staketenzäune sowie Maschendrahtzäune, wenn sie hinterpflanzt werden.
Massive Sockel sind bis 0,30m Höhe zulässig.
Die Höhe der Einfriedungen darf zwischen den Grundstücken 1,50m und zur öffentlichen Verkehrsfläche 1,20m nicht überschreiten.

B1.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die schadlose Versickerung ist entsprechend den standörtlichen Bedingungen nachzuweisen. Kann im Ausnahmefall die schadlose Versickerung nicht gesichert werden, darf das überschüssige Niederschlagswasser dem Abwasserkanal zugeführt werden.

B 2 Grundflächen- und Geschossflächenzahl [§9(1)Nr.1 BauGB und §19(4) und (20) BauNVO]
Die Berechnung von GFZ und GRZ von Reihen- und Kettenhausanlagen ist auf die Grundstücksfläche und die Grund- bzw. Geschossfläche der Gesamtanlage zu beziehen.

B 3 Grünordnung [§1a(3) und §9(1)Nr.20 sowie (1a) BauGB]

B3.1 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, die durch die Wohnbebauung ausgelöst werden:

An der Rohrer Straße sind 53 Straßenbäume (Linden,Tilia cordata) als Ausgleichsmaßnahme zu pflanzen.
Die Eingriffsgrundstücke sind alle Wohngrundstücke innerhalb des Plangebiets. Der Verteilungsmaßstab für die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen ist die überbaubare Grundstücksfläche [§135a und b BauGB]. Die Ausgleichsmaßnahme wird durch die Stadt Meiningen an Stelle und auf Kosten der Eingriffsverursacher durchgeführt.
Der den Charakter des Gebiets prägende Gehölzbewuchs soll auf den nicht bebauten Grundstücksteilen erhalten werden.
Die nichtbebauten Grundstücksteile sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.
Für die Pflanzung von Gehölzen im Plangebiet sind ausschließlich Arten aus folgender Liste zugelassen:

1. Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Picea abies	Rotfichte
Pinus silvestris	Kiefer
Populus tremula	Espe
Prunus avium	*Vogelkirsche*
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winterlinde

zusätzlich alle standortgerechten Obstbäume

2. Stammbüsche (auch baumartige)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betula	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Ilex aquifolium	Stechpalme

3. Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schledorn
Rubus fruticosa	Brombeere
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

im Bereich der Bebauung erweitert um folgende Arten:

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Berberis Arten	Berberitzen
Buddleia Arten	Sommerflieder
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cytisus scoparia	Besenginster
Clematis Arten	Waldrebenarten
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus Arten	Dorn
Euonymus Arten	Spindel
Lonicera Arten	Geißblatt
Malus Arten	Apfel
Potentilla Arten	Fingerkraut
Rosen	
Syringa vulgaris	Flieder

B3.2 Maßnahmen zum Ersatz und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, die durch den Ausbau der Rohrer Straße ausgelöst werden:

Im Zuge des Ausbaus der Rohrer Straße (LIO 140) sind 500m² befestigte Flächen zu entsiegeln. Auf 1992m² im Randbereich der Rohrer Straße ist Landschaftsrasen anzusäen und dauerhaft zu erhalten.

Die Herstellung von neuen Toren mit Einflugsöffnungen für Fledermäuse wird für die Felsenkeller auf den Flurstücken Gemarkung Meiningen, Nr. 2411/7, 2411/10 und 2419/2 festgesetzt.

Im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird auf dem Flurstück, Gemarkung Meiningen, Nr. 2244 die Durchführung von Entbuschungsmaßnahmen zur Wiederherstellung eines Kalktrockenrasens auf einer Fläche von 12.214 m² festgesetzt.
Auf dem Flurstück, Gemarkung Meiningen, Nr. 103/6, entlang des Werratalradwegs wird die Pflanzung von 56 Hochstämmen (Eschen, Schwarzerle, Bruch- und Silberweide) festgesetzt.

Die Maßnahmen werden vom Eingriffsverursacher, der Stadt Meiningen, durchgeführt.

C Hinweise

C 1 Schmutzwasser
Die Rückstauebene der Mischwasserkanäle kann unmittelbar unter der Straßenoberkante liegen. Alle darunter liegenden Räume mit Entwässerungseinrichtungen gelten als "Tieferliegende Räume" und sind somit entsprechend DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau tieferliegender Räume) zu schützen. Die Lage der Rückstauebene ist im einzelnen mit dem Versorgungsunternehmen zu bestimmen.

C 2 Wasserversorgung
Aufgrund der großen Höhendifferenzen in den Wohngebieten Wandervogel und Herrenstück ist trotz Aufteilung der Wasserversorgung in verschiedene Druckzonen mit anstehenden Versorgungsdrücken über 6,0 Bar zu rechnen.
Um Schäden an privaten Verteileranlagen bzw. Haushaltsgeräten zu verhindern, sollen Hausdruckminderer mit 6,0 Bar Druckbegrenzung eingebaut werden.

C 3 Vorhandene Bebauung in den als private Grünfläche ausgewiesenen Gebieten
Die in den als "Private Grünfläche" gekennzeichneten Flächen vorhandene Wohn- und Gartenhausbebauung besitzt Bestandsschutz. An Gartenhäusern können Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden.
An den vorhandenen Wohnhäusern können entsprechend der familiären Bedürfnisse der Bewohner an zeitgemäße Wohnverhältnisse geringfügige Veränderungen im Sinne eines Um- und Ausbaus vorgenommen werden.

C 4 Besondere Pflegemaßnahmen für Wald
Waldteilbereich, in welchem der Waldbestand durch geeignete Pflegemaßnahmen in seiner Höhe abgestuft begrenzt wird, um eine Gefährdung der anschließenden Bebauung auszuschließen.

C 5 Schutz vor Lärm
In den Gebäuden im Einflussbereich der erhöhten Lärmemissionen der Rohrer Straße sollen ruhebedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf der der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

D Zeichenerklärung

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Bestehende Gebäude

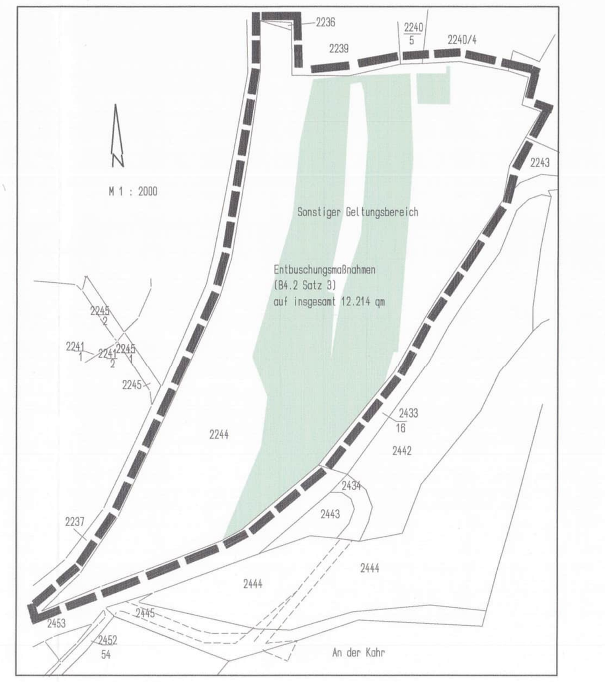
Böschung

Höhenlinie mit Angabe der Höhenlage in m

WA 1	
0,4	II
0,8	ORS/ORB
TH = 4,75m	

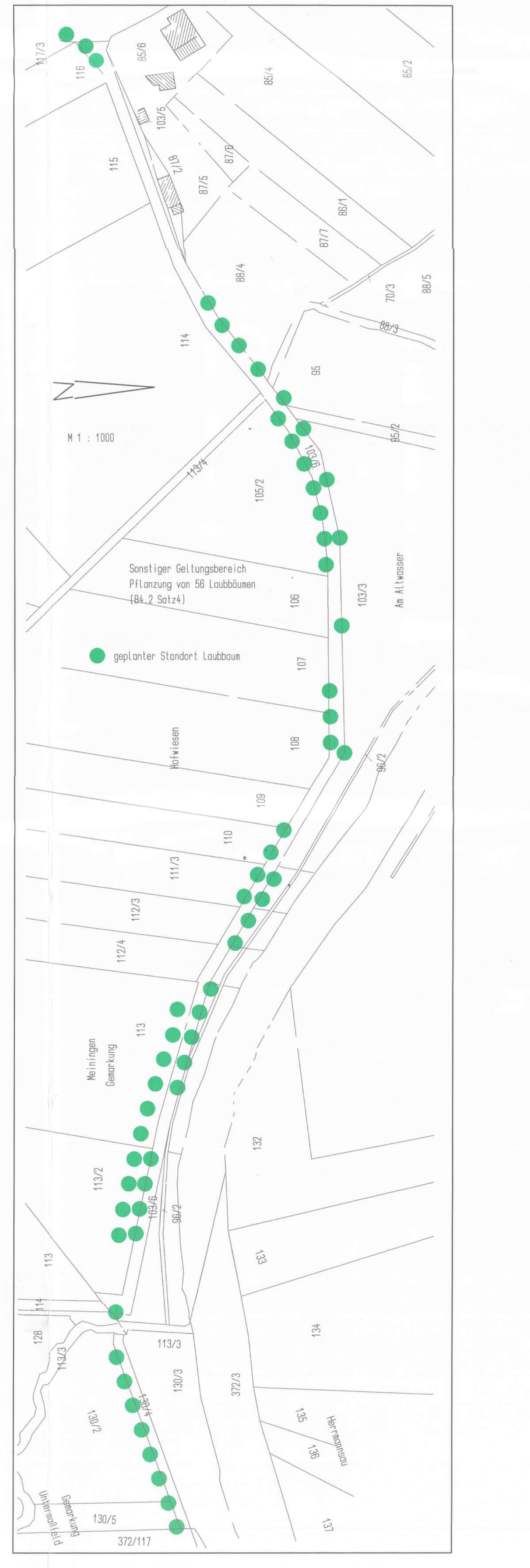
Art der Nutzung und Nummer des Ordnungsbereichs
Grundflächenzahl — Zahl der Vollgeschosse
Geschossflächenzahl — Bauweise
Traufhöhe

Sichtdreiecke im Einmündungsbereich von Straßenkreuzungen frei von Sichthindernissen die höher als 0,6m sind



Gesetzliche Grundlagen

ROG	Raumordnungsgesetz in der Neufassung vom 22.12.2008, GBl. I S. 2986, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S.2585
BauBG	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S.2585
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466
PlanzV	Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, BGBl. I. S. 58
ThürBO	Thüringer Bauordnung in der Fassung vom 16.03.2004 GVBl S.349, zuletzt geändert am 08.07.2009, GVBl. S. 592
ThürKO	Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung) i.d. Fassung der Neubekanntmachung vom 28.01.2003, GVBl S.41, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2009, GVBl. S. 345
ThürNatG	Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft vom 30.08.2006 GVBl. S. 421, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 20.12.2007, GVBl. S. 267
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 25.03.2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 BGBl. I S. 2986



Katastervermerk

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem ALK der Stadt Meiningen mit dem Stand vom ~~10.2009~~ 30.04.2009 übereinstimmen.

Schmalkalden, 11.08.2010 — i.A. Siebert — Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Verfahrensvermerke

1. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 05.03.2002 (Beschluss-Nr. 362/32/02) und 03.09.2002 (Beschluss-Nr. 421/37/02) beschlossen.
Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Meiningen, den 22.07.2010 — Kupietz, Bürgermeister

2. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 28.07.2005 wurde am 06.09.2005 (Beschluss-Nr. 103/15/05) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Meiningen, den 22.07.2010 — Kupietz, Bürgermeister

3. Die Bekanntmachung des Auslegungszeitraumes erfolgte am 15.10.2005.

Meiningen, den 22.07.2010 — Kupietz, Bürgermeister

4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 24.10. bis 25.11.2005 durchgeführt.

Meiningen, den 22.07.2010 — Kupietz, Bürgermeister

5. Die Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 09.11.2005 bis 09.12.2005 beteiligt.

Meiningen, den 22.07.2010 — Kupietz, Bürgermeister

6. Der Bebauungsplanentwurf wurde geändert, am 02.10.2007 in der Fassung vom 12.11.2007 gebilligt und erneut zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 270/37/2007).

Meiningen, den 22.07.2010 — Kupietz, Bürgermeister

7. Die Bekanntmachung des Auslegungszeitraumes erfolgte am 28.01.2008

Meiningen, den 22.07.2010 — Kupietz, Bürgermeister

8. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 04.02 bis 07.03.2008 durchgeführt.

Meiningen, den 22.07.2010 — Kupietz, Bürgermeister

9. Die Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 04.02. bis 07.03.2008 beteiligt.

Meiningen, den 22.07.2010 — Kupietz, Bürgermeister

10. Der Bebauungsplanentwurf wurde geändert, am 07.10.2008 in der Fassung vom 11.02.2009 gebilligt und erneut zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 461/47/2008).

Meiningen, den 22.07.2010 — i.V. Kupietz, Bürgermeister

11. Die Bekanntmachung des Auslegungszeitraumes erfolgte am 21.03.2009.

Meiningen, den 22.07.2010 — i.V. Kupietz, Bürgermeister

12. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 30.03. bis 30.04.2009 durchgeführt.

Meiningen, den 22.07.2010 — i.V. Kupietz, Bürgermeister

13. Die Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 11.03. bis 30.04.2009 beteiligt.

Meiningen, den 22.07.2010 — i.V. Kupietz, Bürgermeister

14. Die Abwägung dieser Beteiligung erfolgte am 03.11.2009 (Beschluss-Nr. 43 / 04 / 2009).

Meiningen, den 22.07.2010 — i.V. Kupietz, Bürgermeister

15. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 11.02.2009 wurde am 03.11.2009 als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. 43 / 04 / 2009).

Meiningen, den 22.07.2010 — i.V. Kupietz, Bürgermeister

16. Am 08.09.10 erhielten wir nach Prüfung durch die Untere Rechtsaufsicht des LRA Schmalkalden-Meiningen die Bestätigung, dass die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgen kann.

Meiningen, den 26.10.2010 — Kupietz, Bürgermeister

17. Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens werden bekundet.

Meiningen, den 26.10.2010 — Kupietz, Bürgermeister

18. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 14.11.10 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, das der Bebauungsplan im Stadtplanungsamt der Stadt Meiningen [illegible] 24 im Marstallgebäude) während der Dienststunden zu [illegible] Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft erteilt wird.

Meiningen, den 30.11.2010 — Kupietz, Bürgermeister

Stadt Meiningen Bebauungsplan Nr.14 Wandervogel/Herrenstück 3. Änderung (2. Änderung des Teilbereichs Wandervogel)			
Masstab 1 : 1000	Datum 20.07.2010	Unterschrift	Projektnummer 040101

Peter Maximilian Schmidt — Freier Achitekt für Stadtplanung
98529 Suhl Am Bahnhof 16A — 03681/705436 Fax 03681/352379